Vught

# Raadsinformatiebrief

| | |
|---|---|
| **Datum** | 18 november 2025 |
| **Onderwerp** | Regionale Woondeal Noordoost-Brabant update 2025 |
| **Zaaknummer** | Z25 - 289111 |
| **Documentnr.** | UIT/25 - 726275 |

## Inleiding

Met de update van de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant intensiveren we samen met regiogemeenten, de corporaties, de provincie en de rijksoverheid de regionale samenwerking op het gebied van het woningbouwprogramma en enkele beleidsthema's. De ambities uit de Woondeal 2023 worden met deze update vertaald in 12 concrete en uitvoerbare afspraken.

## Voorgeschiedenis

In maart 2023 heeft de gemeente ingestemd met de regionale woondeal Noordoost Brabant. Doel van deze woondeal is om de samenwerking tussen regiogemeenten, corporaties, provincie en rijksoverheid te intensiveren om zo de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in de regio te bevorderen. Op verzoek van de rijksoverheid is de regio gevraagd een cijfermatige update van de woondeal aan te leveren. Regionaal is afgesproken om naast de cijfers ook de inhoud van de woondeal hierbij te betrekken. Dit heeft geleid tot een update van de woondeal waarover wij u in deze raadsinformatiebrief over informeren.

## Inhoudelijk

Om invulling te geven aan de doelstellingen uit de Nationale Woon – en Bouwagenda hebben verspreid over het land gemeenten, woningbouwcorporaties, provincies en rijksoverheid 35 regionale woondeals opgesteld. Vught neemt deel aan de regionale woondeal Noordoost-Brabant. De woondeal in 2023 was het startpunt voor verdere intensievere samenwerking tussen partijen die actief zijn binnen de regionale woondeal. Er waren 43 afspraken gemaakt over o.a.: woningbouwplannen, woningbouwlocaties en versnelling, huisvesten van aandachtsgroepen, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de nieuwbouw en samenwerking.

Naar aanleiding van het verzoek van de rijksoverheid om een cijfermatige update van de woondeal te maken, hebben we ook naar de opzet van de woondeal zelf gekeken. De afgelopen jaren hebben de ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt niet stilgestaan. Zo zijn in de regio Noordoost- Brabant de samenwerking tussen gemeenten, corporaties, provincies en rijksoverheid versterkt door samenwerking op de thema's aandachtsgroepen, versnelling, betaalbaarheid en monitoring. Op elk van deze thema's zijn werkgroepen aan de slag gegaan met de uitwerking van de in de woondeal geformuleerde doelstellingen. Dit heeft o.a. geleid door tot het opzetten van een

regionale versnellingstafel, aanschaf en implementatie van een regionaal monitoringssysteem voor woningbouwprogrammering en het uitvoeren van een regionale woonzorganalyse. Daarnaast zijn er op de Woontop 2024 nieuwe afspraken gemaakt over de woningbouwopgave en is wet- en regelgeving in ontwikkeling die tot aanpassing en of bijsturing van de woondealafspraken leidt.

Deze update kan gezien worden als een addendum op de woondeal 2023. We blikken per thema terug op de behaalde resultaten en de in 2023 gemaakte afspraken. Geconcludeerd kan worden dat een aantal van de oorspronkelijke 43 afspraken zijn afgerond, zijn ingehaald door de tijd of meer ambities dan concrete afspraken betroffen. In de geest van de woondeal zijn 12 afspraken gedefinieerd waar we de komende periode mee aan de slag willen gaan. Deze afspraken zijn concreet en SMART geformuleerd. Doel hiervan is om:

- De regionale samenwerking t.a.v. de uitvoering van de woondeal te optimaliseren en intensiveren;
- Het behalen van de ambities uit de Woondeal 2023 te versnellen;
- Meer overzicht te creëren waar we regionaal mee aan de slag gaan en wie verantwoordelijk is;
- Het monitoren van de afspraken en daarmee het sturen op voortgang eenvoudiger te maken.

De update van de woondeal wordt gezien als een inspanningsverplichting, waarbij alle betrokken partijen elkaar ondersteunen en versterken om de ambities waar te maken. Inhoudelijk maken we in de update afspraken over de totale woningbouwopgave, het versnellen van woningbouw, de betaalbaarheid van woningen, het huisvesten van aandachtsgroepen en regionale monitoring. De regionale ambitie van 2025 tot en met 2030 is het toevoegen van 23.675 woningen in de regio, waarvan 30% sociale huurwoningen. Ook spreken we af dat we in beeld brengen welk deel van de inkomensgroepen terecht komt in de sociale huur (tot €900,07), middenhuur (tot €1.184,82) en dure huur (>€1.184,82) en dat elke gemeente actief stuurt om de woningbouw lokaal te versnellen. Wat betreft aandachtsgroepen gaan we aan de slag met een regionale urgentieregeling en word de regionale woonzorganalyse afgerond en vertaald naar een woonzorgprogrammering.

Qua monitoring is er afgesproken dat de regio zich commiteert aan het gebruik van een publiek private monitor en dat er een regionale begrippenlijst wordt gehanteerd en jaarlijks geactualiseerd. In Vught is de recent gepubliceerde openbare woningbouwkaart (woningbouwkaart.vught.nl) gebaseerd op dit systeem. Het volledige overzicht van de afspraken is te vinden in de Update Woondeal Noordoost Brabant 2025 in de bijlage.

**Vervolg**
Met het vaststellen van de Regionale Woondeal update 2025 kunnen we in de regio integraal en met de samenwerkende partijen verder aan de slag om de uitdagingen op

de woningmarkt in onze regio aan te pakken. De Update Woondeal Noordoost Brabant 2025 is een dynamisch document. Verantwoordelijkheid voor de uitvoering en eventuele aanpassingen van het stuk liggen bij de stuurgroep regionale woondeal en de BOUW (bestuurlijk overleg uitvoering woondeal). De portefeuillehouder woningbouw is hierin vertegenwoordigd.

Burgemeester en wethouders van Vught,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| W.F.F. Keijzers | C.N.A. Nijkerken-de Haan |

Bijlage(n):

1. Update Woondeal Noordoost Brabant 2025

# Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

De start van een intensieve(re) samenwerking.

*Samen krijgen we meer gedaan!*

**Update 2025**

ONDERTEKEND 9 MAART 2023

# Deelnemers

maashorst

GEMEENTE BOEKEL

LAND VAN CUIJK

Vught

MEIERIJSTAD

gemeente BERNHEZE

St-M Sint-Michielsgestel geeft ruimte

's-Hertogenbosch

meewerkend boxtel

GEMEENTE Oss

GEMEENTE HEUSDEN

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Provincie Noord-Brabant

Wonen Vierlingsbeek

area

Peelrand Wonen zonder zorgen

woon meij Hart voor wonen

Brabant Wonen

ZAYAZ WONINGCORPORATIE

CHARLOTTE VAN BEUNINGEN WOONSTICHTING

WOONVESTE

WOON ZORG NEDERLAND

JOOSt. thuis in de meierij

Mooiland

# Inhoudsopgave

**Deelnemers** ..... **2**
**Inhoudsopgave** ..... **3**
**Samenvatting** ..... **4**
**Update woondeal** ..... **6**
**Totale woningbouw** ..... **8**
Woningbouwproductie ..... 8
Opgave en ambitie ..... 8
Prijscategorieën ..... 9
**Betaalbaarheid** ..... **11**
Strategie ..... 11
Wet versterking regie Volkshuisvesting ..... 11
Middenhuur ..... 11
Bevolkings- en huishoudensprognoses ..... 12
**Versnelling** ..... **13**
Versnellingstafel ..... 13
Sleutelprojecten ..... 13
Conceptueel en Industrieel bouwen ..... 14
Kwalitatief herprogrammeren ..... 14
Efficiënt planproces ..... 14
**Aandachtsgroepen** ..... **16**
Regionale urgentieregeling ..... 16
Regionale woonzorganalyse (Companen) ..... 16
Focus op huisvestingsopgave van jongeren en ouderen ..... 17
Woonzorgprogrammering: Ouderen en aandachtsgroepen ..... 18
**Monitoring** ..... **20**
Regionale woningbouwmonitor ..... 20
Doorontwikkeling naar Publiek Private Monitor (PPM) ..... 20
Monitoren – actualiseren ..... 21
**Organisatie en samenwerking** ..... **22**
Verantwoordelijkheden en betrokken partijen ..... 22
Middelen ..... 23
**Bijlage 1. Trechter 43 'oude afspraken'** ..... **24**
**Bijlage 2. Sleutelprojectenlijst** ..... **30**

# Samenvatting

*Opsomming van de afspraken*

## Totale woningbouwopgave

1. We gaan van 2025 tot en met 2030 23.675 woningen toevoegen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Iedere gemeente zorgt voor de realisatie van haar deel op basis van de bevolkingsprognose. In Q4 2025 leveren we een verdere duiding op van de opgave voor de 10-jaarsperiode 2025 t/m 2034, de betaalbaarheid, doelgroepen en (rand)voorwaarden.

## Betaalbaarheid

2. De werkgroep betaalbaarheid brengt in 2026 in beeld welk deel van de inkomensgroepen terecht komt in de sociale-, midden en dure huur en kijkt hierbij vooruit naar de verwachte bewoning van de corporatiehuur en middenhuur in de periode 2026-2040. De werkgroep gaat hiervoor een uitvraag doen.
3. De afspraak in Regionale Woondeal is de realisatie van 2.300 woningen voor middenhuur tot en met 2030. Vijftig procent hiervan wordt gerealiseerd door de corporaties (conform afspraken in de Nationale Prestatieafspraken 2024). Het gaat hierbij om 1.150 middenhuurwoningen die gerealiseerd worden door corporaties. Waar gaan deze landen? En Wie gaat deze realiseren?
4. We brengen in beeld wat het grondprijzenbeleid is per gemeente omtrent sociale- en middenhuurwoningen.

## Versnelling

5. Elke gemeente zet een team op om de woningbouw te versnellen en zorgt voor een contactpersoon voor de werkgroep Versnelling. Lokaal wordt ervoor gezorgd dat:
   - Er voldoende plannen zijn binnen de horizon van de woondeal (130% plancapaciteit)
   - Sleutelprojecten worden benoemd en voorrang krijgen
   - Plannen, woningbouwprojecten en doorbraken worden besproken
   - Lokale problemen/knelpunten worden gesignaleerd en opgevolgd
   - Problemen die niet lokaal opgelost kunnen worden, worden doorgegeven aan de regionale versnellingstafel
   - Partijen geen harde plannen gaan openbreken wanneer dit niet leidt tot een versnelling van de opgave en of extra woningen in het betaalbare segment.
6. De provincie zet zich in om in 2026 de resultaten van de “Beter-benutten-scan” én het afwegingskader kwalitatief herprogrammeren in de regio’s actief te bespreken. In Q1 2026 hebben we een verdiepende analyse van de potentie voor beter benutten, vertaald naar een realistische ambitie/ opgave voor de periode t/m 2030.
7. Elk half jaar wordt, aan de hand van de Publiek Private Monitor de voortgang van de sleutelprojecten in kaart gebracht, en de eventuele (lokale) knelpunten geïnventariseerd. Die knelpunten worden inhoudelijk proactief en gemotiveerd gebracht naar de (lokale) versnellingstafel.

## Aandachtsgroepen

8. In 2026 wordt een gelijkluidende urgentieregeling opgesteld voor de regio Noordoost-Brabant om als bouwsteen op te kunnen nemen in de lokale huisvestingsverordeningen.
9. In 2025 wordt de regionale woonzorganalyse afgerond waarmee we inzicht verkrijgen in de woon- en ondersteuningsbehoefte van ouderen en de aandachtsgroepen.
10. In Q4 2025 worden de inzichten uit de regionale woonzorganalyse vertaald naar een woonzorgprogrammering met daarin opgenomen de uitdagingen en doelen voor alle aandachtsgroepen als basis voor (het bijwerken van) de lokale woonzorgvisie en specifiek de aandachtsgroepen met een bovenlokale woonopgave.

## Monitoring

11. De regio committeert zich aan het gebruik van een publiek private monitor (PPM). In 2025 ligt er een definitieve regionale begrippenlijst om te zorgen voor uniformiteit in het regionale monitoringssysteem en vormt de input voor de PPM. De begrippenlijst wordt jaarlijks in Q1 geactualiseerd en gedeeld met betrokken partijen.
12. In 2025 is er een analyse gemaakt van het huidige gebruik van het regionale monitoringssysteem bij de verschillende gemeenten. In 2026 zullen op basis van de gemaakte analyse de best practices voor goede werkwijzen en analyse worden gedeeld met de gemeenten.

# 1 Update woondeal

## Terugblik Woondeal 2023

Begin 2023 is de 'Regionale Woondeal Noordoost-Brabant' (Woondeal 2023) ondertekend. In deze woondeal zijn ambities uitgesproken en afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in Noordoost-Brabant. Ook zijn er afspraken gemaakt over andere zaken omtrent het thema wonen, zoals een evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen. Sinds de ondertekening van de Woondeal 2023 is er veel gebeurd. Enkele behaalde resultaten zijn:

- Het toevoegen van 9.750 nieuwe woningen
- Het organiseren van een regionaal monitoringssysteem
- Het uitvoeren van een regionale woonzorganalyse

De druk op de woningmarkt vraagt om een gezamenlijke en daadkrachtige aanpak. In de regio wordt hard gewerkt om meer en sneller de juiste woningen te bouwen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. De samenwerking tussen gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie en Rijk werpt zijn vruchten af. Het woningtekort blijft echter onverminderd groot en een aantal van de uitdagingen waar we voor staan zijn de afgelopen jaren groter geworden. Ook zijn er tijdens de Woontop 2024 nieuwe afspraken gemaakt over de woningbouwopgave en is wet- en regelgeving in ontwikkeling die tot aanpassing en of bijsturing van de woondealafspraken leidt.

## Waarom een update (addendum)

Deze update kan gezien worden als een addendum op de Woondeal 2023. We blikken in deze update daarom kort terug op de behaalde resultaten op verschillende thema's. De geformuleerde ambities en uitgangspunten uit de Woondeal 2023 vormen de basis voor de nieuwe set afspraken. Van de circa 40 afspraken uit de Woondeal 2023 zijn een aantal afspraken afgerond, een aantal zijn ingehaald door de tijd en een aantal overgenomen in deze update. Alle afspraken zijn geconcretiseerd en Smart geformuleerd. In bijlage 1 staat per afspraak uit de Woondeal 2023 welk vervolg eraan is gegeven.
Het doel van deze update is om:

- De regionale samenwerking t.a.v. de uitvoering van de woondeal te optimaliseren en intensiveren;
- Het behalen van de ambities uit de Woondeal 2023 te versnellen;
- Meer overzicht te creëren waar we regionaal mee aan de slag gaan en wie verantwoordelijk is;
- Het monitoren van de afspraken en daarmee het sturen op voortgang eenvoudiger te maken.

De bovenstaande doelen worden bereikt doordat het aantal afspraken lager is en het duidelijk is bij wie (welke werkgroep) de verantwoordelijkheid van de uitvoering van iedere afspraak ligt. Het feit dat de afspraken concreter en SMART geformuleerd zijn maakt het mogelijk om de voortgang te monitoren. Beter monitoren op voortgang stelt ons in staat om beter te kunnen sturen. De duidelijke afspraken t.a.v. taken en verantwoordelijkheden maakt ook dat de regionale samenwerking kan worden verbeterd. Dit zorgt voor een versnelling in de uitvoering van de afspraken.

Deze update woondeal wordt gezien als een inspanningsverplichting, waarbij alle betrokken partijen elkaar ondersteunen en versterken om de ambities waar te maken.

## Indeling

Deze update begint met de totale woningbouwopgave en is vervolgens opgebouwd rondom vier hoofdthema's:

1. Betaalbaarheid
2. Versnelling
3. Aandachtsgroepen
4. Monitoring

## Verantwoordelijkheden en betrokken partijen

Eén overheid: gemeenten, provincies en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het Huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de toekomstige Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we ieders rol en verantwoordelijkheden in bijlage 1. Succesvolle uitvoering van de woondeal vereist een gezamenlijke inzet van Rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties. Voor de realisatie van woningen hebben marktpartijen zoals bouwers en ontwikkelaars een cruciale rol. Daarom worden deze actief betrokken bij regionale en lokale versnellingstafels.

## Kritische succesfactoren

Er zijn verschillende factoren die de uitvoering van de woondeal kunnen beïnvloeden waarop de regionale/lokale invloed beperkt is. Het Rijk en provincie spelen bij een aantal van die factoren een belangrijke rol om doorbraken te forceren. Het gaat om zaken als:

- Netcongestie en stikstofproblematiek, die de realisatie van woningbouw kunnen vertragen;
- Nieuwe, bestaande en veranderende wet- en regelgeving;
- Doorlooptijden zoals bezwarenprocedures in behandeling bij de omgevingskamer van de Raad van State, waar nieuwbouwprojecten worden behandeld;
- Dure grondposities, die betaalbare woningbouw onder druk zetten;
- Capaciteit en middelen van gemeenten en woningcorporaties, die voldoende expertise en middelen moeten hebben om de opgave uit te voeren.

# 2 Totale woningbouw

## Woningbouwproductie

Er is sprake van een onverminderd grote behoefte aan extra woningen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de woningbouwopgave voor de regio, de ontwikkeling van de woningvoorraad in de periode 2022 - 2024 en het planaanbod voor de komende jaren.

## Opgave en ambitie

De woningbouwopgave uit de Woondeal 2023 is om in de periode 2022 tot en met 2030 33.425 woningen aan de voorraad toe te voegen. Een deel van deze opgave is in 2022, 2023 en 2024 gerealiseerd. In tabel 1 is de netto ontwikkeling weergegeven.

Tabel 1 Groei Woningvoorraad 2022 t/m 2024

| | Woningvoorraad per 1/1/2022 | Feitelijke groei | | | Totale groei |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2022 | 2023 | 2024 | |
| Bernheze | 12.943 | 164 | 329 | 222 | 715 |
| Boekel | 4.473 | 45 | 97 | 56 | 198 |
| Boxtel | 14.468 | 241 | 109 | 224 | 574 |
| 's-Hertogenbosch | 74.215 | 1.031 | 1.018 | 581 | 2.630 |
| Heusden | 19.589 | 172 | 158 | 136 | 466 |
| Land van Cuijk | 39.331 | 537 | 318 | 531 | 1.386 |
| Maashorst | 25.800 | 212 | 308 | 251 | 771 |
| Meierijstad | 35.406 | 352 | 603 | 461 | 1.416 |
| Oss | 41.348 | 431 | 343 | 273 | 1.047 |
| Sint-Michielsgestel | 12.438 | 130 | 106 | 10 | 246 |
| Vught | 13.875 | 77 | 159 | 65 | 301 |
| **Totaal NOB** | **293.886** | **3.392** | **3.548** | **2.810** | **9.750** |
| *Bron: CBS statline Woningvoooraad* | | | | | |

**De bron voor deze data is CBS-statline. CBS baseert de cijfers op de BAG-registratie waardoor deze data achter loopt op de werkelijke situatie. Hier is echter wel voor gekozen omdat het de enige database is waar deze informatie voor een vergelijkende analyse voor heel Nederland beschikbaar is.*

Met de realisatie van 9.750 woningen resteert een opgave van 23.675 woningen. Uitgangspunt voor het realiseren van de opgave was het planaanbod van de individuele gemeenten. Voor de totale regio werd in 2023 rekening gehouden met een planaanbod van 41.245 woningen (123% van de opgave). Dit was een goede basis is om de opgave te kunnen realiseren en invulling te geven aan het streven naar 130% plancapaciteit (van de opgave).

Informatie over de planvoorraad wordt vooralsnog bijgehouden in periodes van 5 jaar. De planvoorraad is continu in ontwikkeling waardoor een nadere duiding (in tijd) in de praktijk lastig is. Met het monitoren van de planvoorraad kan wel het aantal potentiële woningen in beeld worden gebracht op basis waarvan bijgestuurd kan worden indien nodig. Onderstaande tabel geeft inzicht in de ontwikkeling van de planvoorraad.

Tabel 2 ontwikkeling planvoorraad periode 2022 t/m 2034

| | Planvoorraad 2022 t/m 2030 (woondeal 2023)* | Gerealiseerd 2022 t/m 2024** | Planvoorraad 2025 t/m 2029 | | | Planvoorraad 2030 t/m 2034 | | | Totale planvoorraad 2025 t/m 2034 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Totaal | Hard | Zacht | Totaal | Hard | Zacht | Totaal | % Hard | % Zacht |
| Bernheze | 2.485 | 715 | 995 | 805 | 190 | 400 | 205 | 195 | 1.395 | 72,4% | 27,6% |
| Boekel | 830 | 198 | 625 | 550 | 75 | 380 | 55 | 325 | 1.005 | 60,2% | 39,8% |
| Boxtel | 1.810 | 574 | 925 | 540 | 385 | 400 | 0 | 400 | 1.325 | 40,8% | 59,2% |
| 's-Hertogenbosch | 11.120 | 2.630 | 5.415 | 4.020 | 1.395 | 5.190 | 1.225 | 3.965 | 10.605 | 49,5% | 50,5% |
| Heusden | 2.435 | 466 | 1.450 | 900 | 550 | 1.620 | 120 | 1.500 | 3.070 | 33,2% | 66,8% |
| Land van Cuijk | 4.180 | 1.386 | 3.915 | 2.565 | 1.350 | 1.300 | 25 | 1.275 | 5.215 | 49,7% | 50,3% |
| Maashorst | 3.240 | 771 | 1.870 | 870 | 1.000 | 565 | 100 | 465 | 2.435 | 39,8% | 60,2% |
| Meierijstad | 6.695 | 1.416 | 4.890 | 2.880 | 2.010 | 1.395 | 210 | 1.185 | 6.285 | 49,2% | 50,8% |
| Oss | 5.215 | 1.047 | 4.770 | 2.150 | 2.620 | 1.860 | 0 | 1.860 | 6.630 | 32,4% | 67,6% |
| Sint-Michielsgestel | 1.135 | 246 | 905 | 490 | 415 | 340 | 0 | 340 | 1.245 | 39,4% | 60,6% |
| Vught | 2.100 | 301 | 1.075 | 475 | 600 | 840 | 0 | 840 | 1.915 | 24,8% | 75,2% |
| **Totaal NOB** | **41.245** | **9.750** | **26.835** | **16.245** | **10.590** | **14.290** | **1.940** | **12.350** | **41.125** | **44,2%** | **55,8%** |

Bron*: Regionale Woondeal Noordoost-Brabant 2023
Bron**: CBS statline Woningvoorraad
Bron overig: door regiogemeenten aangeleverde data (juno en /of woningbouwmatrix)

De tabel laat zien dat er in de periode 2025 t/m 2029 in theorie voldoende plannen zijn om de resterende opgave om 23.675 woningen ook daadwerkelijk te realiseren. Cruciaal daarbij is dat voldoende plancapaciteit hard wordt gemaakt zodat ook tot realisatie van de benodigde woningen kan worden overgegaan. Geconcludeerd kan worden dat de regio met de harde plancapaciteit ten opzichte van de woondeal met ca 10% is gestegen. Het blijft echter achter op de ambitie om voor een periode van 3 jaar vooruit over 100% harde plancapaciteit te beschikken.

## Prijscategorieën

Naast de kwantitatieve opgave zijn in de woondeal 2023 ook afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de te realiseren woningen. Afgesproken is dat partijen zich inspannen om twee derde van alle nieuwe woningen in het betaalbare segment te realiseren. Uit recent onderzoek van ABF is gebleken dat uit het oogpunt van de beschikbaarheid van woningen voor lagere en middeninkomens een optimaal bouwprogramma voor ca. tweederde betaalbaar is. We houden daarom vast aan die verdeling, bestaande uit sociale huur (tot 900,07, prijspeil 2025), midden huurwoningen (tot € 1.184, -, prijspeil 2025) en betaalbare koop (tot € 405.000, -, prijspeil 2025). Hiermee sturen we gestaag richting de twee derde betaalbaarheid in de totale voorraad zowel op gemeentelijk als op regionaal niveau. We sturen er verder zowel gemeentelijk als regionaal niveau op dat 30% van de totale woningbouwopgave een sociale huurwoning is.

In 2022 tot en met 2024 zijn 9.750 woningen aan de voorraad toegevoegd. Een registratie van het aantal gerealiseerde woningen in deze periode op (huur)prijs is helaas niet voorhanden. De reden hiervan is dat deze gegevens pas vanaf 2023 worden bijgehouden. In 2023 en 2024 is ca 30% van de in die periode toegevoegde woningen sociale huur en valt ca 60% van deze woningen in de betaalbare categorie.

In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel sociale huur en betaalbare woningen (middenhuur en betaalbare koop) in de planvoorraad voor de komende 5 jaar is opgenomen[1]. Uit dit schema blijkt dat de regio breed voldoende rekening gehouden wordt met de betaalbaarheid van de plannen. Op gemeenteniveau zien we echter nog forse verschillen.

**Tabel 3 Planvoorraad verdeeld op basis van betaalbaarheid**

| | Planvoorraad 2025 t/m 2029 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Sociaal | | Betaalbaar | |
| | Totaal | Aantal | % | Aantal | % |
| Bernheze | 995 | 315 | 31,7% | 650 | 65,3% |
| Boekel | 620 | 120 | 19,4% | 365 | 58,9% |
| Boxtel | 925 | 315 | 34,1% | 580 | 62,7% |
| s-Hertogenbosch | 5.415 | 2.530 | 46,7% | 3.915 | 72,3% |
| Heusden | 1.445 | 420 | 29,1% | 855 | 59,2% |
| Land van Cuijk | 3.915 | 720 | 18,4 % | 2.540 | 64,9% |
| Maashorst | 1.870 | 460 | 24,6% | 1.145 | 61,2% |
| Meierijstad | 4.885 | 1.585 | 32,4% | 3.610 | 73,9% |
| Oss | 4.770 | 1.580 | 33,1% | 3.775 | 79,1% |
| Sint-Michielsgestel | 905 | 270 | 29,8% | 505 | 55,8% |
| Vugt | 1.075 | 270 | 25,1% | 730 | 67,9% |
| **Totaal NOB** | **26.820** | **8.585** | **32,0%** | **18.670** | **69,6%** |

Bron: door regiogemeenten aangeleverde data (juno en /of woningbouwmatrix)

## Afspraak:

1. We gaan van 2025 tot en met 2030 23.675 woningen toevoegen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Iedere gemeente zorgt voor de realisatie van haar deel op basis van de bevolkingsprognose. In Q4 2025 leveren we een verdere duiding op van de opgave voor de 10-jaarsperiode 2025 t/m 2034, de betaalbaarheid, doelgroepen en (rand)voorwaarden.

[1] [1] Deze gegevens zijn vooralsnog alleen beschikbaar voor de periode 2024 t/m 2028

# 3 Betaalbaarheid

## Doel

Het waarborgen van voldoende betaalbare woningbouw, dat wil zeggen minimaal twee derde betaalbare woningen bestaande uit: sociale huur (30%), middeldure huur en betaalbare koop. Dit wordt ondersteund door inventarisaties en beleidsafspraken. Het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk sociale huurwoningen door de corporaties gerealiseerd worden. Ook wordt er in beeld gebracht hoe we zoveel mogelijk middenhuurwoningen (tenminste 50%) van de opgave door corporaties kunnen laten realiseren.

## Strategie

Om te komen tot een regionale strategie waarbij de trends en ontwikkelingen en huidige voorraad van de sociale nieuwbouwopgave wordt verduidelijkt, hebben corporaties in Q4 2025 de portefeuillestrategieën van de verschillende corporaties geïnventariseerd. Op het moment dat bepaalde doelgroepen buiten de boot vallen en regionale opvang noodzakelijk is, kunnen de portefeuillestrategieën van de corporaties een basis vormen.

## Wet versterking regie Volkshuisvesting

De afspraken die we al hadden, 2/3e betaalbaar bouwen, waarvan 30% sociale huur, worden straks verankert in de Wet Regie Volkshuisvesting. We zetten onze bestaande afspraken hierin dus voort en de regio houdt zich aan het bouwen van 30% sociale huurwoningen, 37% overige betaalbare woningen en 33% vrij in te vullen woningen. Het betreft échte sociale huur zoals voorgesteld in het wetsvoorstel versterking Regie. Elke gemeente programmeert op deze verdeling. Bij hoge uitzondering is er regionaal maatwerk voorstelbaar per gemeente. Die maatwerkafspraak moet onderbouwd worden met een vraagdrukonderzoek dat het volgende aantoont:

- Er is weinig behoefte vanuit eigen inwoners en vanuit de regio;
- De sociale huurwoningvoorraad is relatief groot (> 30%);
- De bijdrage van de gemeente aan de regionale nieuwbouwopgave is relatief klein en kan op andere locaties in de regio gecompenseerd worden.

Alle woondealpartners dienen conclusies uit het door de betreffende gemeente opgestelde vraagdrukonderzoek te onderschrijven om te komen tot maatwerkafspraken. Gemeenten waarbij het huidige sociale huuraandeel boven de 30% ligt, daalt dit percentage niet tot onder de 30%. De regionale monitor brengt dit periodiek in beeld ten behoeve van sturing.

## Middenhuur

In de nationale prestatieafspraken in 2024 is afgesproken dat corporaties de helft van de opgave (1150 van de 2300) middenhuurwoningen voor zich nemen. Echter zijn niet alle corporaties zo ingericht dat zij op korte termijn de middenhuurwoningen kunnen realiseren. Daarom brengen we in beeld waar en wanneer de 1150 middenhuurwoningen bij corporaties gerealiseerd kunnen worden. En welk beleid er is rondom de grondprijzen hiervan in de regio.

## Bevolkings- en huishoudensprognoses

We werken binnen de woondeal met dezelfde bron voor bevolkings- en huishoudensprognoses die voor de provincie, gemeenten en corporaties bruikbaar zijn. De prognoses worden vertaald naar eigendom (corporatie, particulier en koop) met een onderscheid naar huurprijsklassen (aftoppingsgrenzen), woningtypen en verhuisbewegingen. De provincie publiceert deze cijfers met een vooraf afgesproken horizon. Daarmee spreken we dezelfde taal, hebben we dezelfde getallen als bron. Hierdoor maken we ook minder kosten voor adviesbureaus om afzonderlijk van elkaar prognoses op te stellen.

## Afspraken

2. De werkgroep betaalbaarheid brengt in 2026 in beeld welk deel van de inkomensgroepen terecht komt in de sociale-, midden en dure huur en kijkt hierbij vooruit naar de verwachte bewoning van de corporatiehuur en middenhuur in de periode 2026-2040. De werkgroep gaat hiervoor een uitvraag doen.
3. De afspraak in Regionale Woondeal is de realisatie van 2.300 woningen voor middenhuur tot en met 2030. Vijftig procent hiervan wordt gerealiseerd door de corporaties (conform afspraken in de Nationale Prestatieafspraken 2024). Het gaat hierbij om 1.150 middenhuurwoningen die gerealiseerd worden door corporaties. Waar gaan deze landen? En Wie gaat deze realiseren?
4. We brengen in beeld wat het grondprijzenbeleid is per gemeente omtrent sociale- en middenhuurwoningen.

# 4 Versnelling

## Doel

Het versnellen van de woningbouw door samenwerking tussen gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie en Rijk, met focus op het realiseren van sleutelprojecten, het optimaliseren van het planproces en het aanpakken van knelpunten via de structuur van versnellingstafels.

## Versnellingstafel

Sinds 2023 wordt met een regionale versnellingstafel gewerkt.  Aan de regionale versnellingstafel werken gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie en Rijk samen aan de versnelling van de (betaalbare) woningbouw.
In 2025 gaan we de volgende fase in waarbij specifieke aandacht is voor het delen van de opgedane kennis aan de tafels met alle andere betrokkenen bij de woondeal. Dat de versnellingstafels de kennisoverdracht stimuleren, dat partijen geattendeerd worden op complexe issues uit de praktijk. Aan de regionale versnellingstafel wordt door publieke en private partijen focus aangebracht in de realisatie van de locaties/projecten. De nog vorm te geven publiek private monitor is hiervoor een belangrijk hulpmiddel. De regionale tafel stimuleert en faciliteert de oprichting van een lokale versnellingstafel, bespreken casuïstiek en zetten hun denkkracht in om de woningbouw te versnellen. Er moet meer aandacht zijn voor de communicatie tussen versnellingstafel en de bestuurlijke en ambtelijke tafels in de regio (bijvoorbeeld via een periodieke terugkoppeling).
De provincie coördineert een periodiek overleg met en tussen de voorzitters van de regionale tafels. De provincie heeft ook directe lijnen met andere provincies en de landelijke versnellingstafel. Daarnaast organiseert de provincie een aantal malen per jaar een provinciale versnellingstafel via het Bouwplatform.

## Sleutelprojecten

Het vastleggen van regionale sleutelprojecten helpt om middelen en capaciteit te richten. In het kader van de woningbouwversnelling worden door de regio projecten aangewezen als sleutelprojecten. De volgende criteria worden gehanteerd bij het vaststellen van herkenbare en gedragen sleutelprojecten:

- Afstemming: initiatieven/plannen binnen de Woondeal zijn haalbaar. Ze zijn ruimtelijk (planteam) én regionaal (kopgroep wonen) afgestemd; We maken voor de langere termijn een doorkijk op plannen na 2030.
- Regionale woningbouwopgave: plannen leveren een substantiële bijdrage aan de regionale woningbouwopgave, dan wel aan de lokale woningbouwopgave (minimaal 50 woningen). Onderbouwd is maatwerk mogelijk.
- Realisatiegericht: plannen dragen bij aan de woningbouwproductie op korte termijn (binnen 5 jaar) en zijn uitvoerbaar: plannen zijn uitvoeringsgereed of (juridisch) hard, dan wel op korte termijn hard te maken (minimaal in planvorming).
- Betaalbaarheid: plannen voldoen in principe aan de doelstelling 30-37-33: 30% sociaal en twee derde betaalbaar. Onderbouwd is maatwerk mogelijk.
- Regionale spreiding: er is een uitlegbare verdeling is over de verschillende gemeenten (we willen voorkomen dat alleen plannen uit de grote gemeenten in aanmerking komen).

- Projecten die Rijkssteun hebben ontvangen door middel van bijvoorbeeld WBI of SBI gelden.

Voor plannen die niet voldoen aan bovenstaande criteria maar wel benoemd zijn in de woondeal 2023 is ruimte voor maatwerk.

In bijlage 2 is de meest actuele lijst sleutelprojecten opgenomen. De lijst is een momentopname en is niet statisch. De lijst wordt tweemaal per jaar geactualiseerd. Er kunnen gedurende de looptijd van de Woondeal plannen afvallen en bijkomen. De locaties worden via de regionale versnellingstafel gemonitord. Daar waar nodig wordt extra capaciteit beschikbaar gesteld via de provincie en/of het Rijk, worden hinderfactoren weggenomen, et cetera. Dit alles om ervoor te zorgen dat de woningen ook daadwerkelijk (snel) gerealiseerd worden.

## Conceptueel en Industrieel bouwen

Om versneld voldoende (betaalbare) woningen te bouwen, gaan we conceptueel ontwikkelen en industrieel bouwen stimuleren en opschalen, zo zorgen we voor continuïteit en voorspelbaarheid voor de bouwsector. We zetten in op het realiseren van circulaire woningen waar het kan en betaalbaar is. Om de vergunningverlening voor deze vormen van woningbouw te versnellen verwachten we van het Rijk meer typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen, zodat woningen niet meer in elk project apart getoetst te hoeven worden aan wettelijke vereisten. Een goed Brabants voorbeeld hiervan is de gezamenlijke aanbesteding van duurzame sociale huurwoningen door corporaties en gemeenten in Zuidoost-Brabant (WoonST 1.0 en 2.0).

## Kwalitatief herprogrammeren

Met betrekking tot de handreiking kwalitatief herprogrammeren worden met de regio's procesafspraken gemaakt om te komen tot een regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen tot 2030. Het regionale kader dient als basis voor iedere gemeente om een woningbouwplan te toetsen aan de afspraken uit de woondeal. Gemeenten zijn vrij om het regionale basis afwegingskader naar eigen wens op lokaal niveau verder in te richten.

## Efficiënt planproces

Op de Woontop, december 2024 is de afspraak gemaakt dat er zoveel mogelijk woningen gerealiseerd worden via de methode van parallel plannen waarmee het bouwproces versneld kan worden.

Parallel plannen is één van de vormen van een efficiënt of effectief planproces. Denk hierbij ook aan de 100-dagen aanpak in Breda, Veldhoven en West-Brabant en de pilots van parallel plannen in o.a. Tilburg, Den Bosch en Eindhoven. Een efficiënt of effectief planproces duidt vooral op het strikter toepassen van het projectmatig werken principe in een korter tijdsbestek dan nu het geval is, door bepaalde onderdelen in de voorbereiding tegelijkertijd uit te voeren. Maar dat betekent ook dat gemeenten keuzen moeten maken door te (leren) prioriteren omdat met de huidige capaciteitstekorten het niet mogelijk is om aan elk initiatief mee te werken.
Daarnaast wordt er twee keer per jaar door de provincie met elke gemeente een strategisch woningbouwoverleg georganiseerd. Waarbij alle woningbouwprojecten besproken worden, met als doel inzicht en versnelling in de woningbouw.

## Afspraken

5. Elke gemeente zet een team op om de woningbouw te versnellen en zorgt voor een contactpersoon voor de werkgroep Versnelling. Lokaal wordt ervoor gezorgd dat:
   - Er voldoende plannen zijn binnen de horizon van de woondeal (130% plancapaciteit)
   - Sleutelprojecten worden benoemd en voorrang krijgen
   - Plannen, woningbouwprojecten en doorbraken worden besproken
   - Lokale problemen/knelpunten worden gesignaleerd en opgevolgd
   - Problemen die niet lokaal opgelost kunnen worden, worden doorgegeven aan de regionale versnellingstafel
   - Partijen geen harde plannen gaan openbreken wanneer dit niet leidt tot een versnelling van de opgave en of extra woningen in het betaalbare segment.
6. De provincie zet zich in om in 2026 de resultaten van de “Beter-benutten-scan” én het afwegingskader kwalitatief herprogrammeren in de regio’s actief te bespreken. In Q1 2026 hebben we een verdiepende analyse van de potentie voor beter benutten, vertaald naar een realistische ambitie/ opgave voor de periode t/m 2030.
7. Elk half jaar wordt, aan de hand van de Publiek Private Monitor de voortgang van de sleutelprojecten in kaart gebracht, en de eventuele (lokale) knelpunten geïnventariseerd. Die knelpunten worden inhoudelijk proactief en gemotiveerd gebracht naar de (lokale) versnellingstafel.

# 5 Aandachtsgroepen

## Doel

Het realiseren van voldoende woningen voor ouderen en aandachtsgroepen in nieuwbouw of transformatie (woonzorgprogrammering).
Het realiseren van een evenwichtige spreiding van alle door het rijk benoemde aandachtsgroepen over de regio en het versterken van hun woningmarktpositie bij de woonruimteverdeling via voorrang en/of urgentie voor de meest kwetsbare inwoners (regionale urgentieregeling).

## Regionale urgentieregeling

Een urgentieregeling maakt voorrang mogelijk voor de meest kwetsbare woningzoekenden die door omstandigheden niet zelfstandig aan woonruimte kunnen komen. Door als regio dezelfde uitgangspunten te hanteren voor de urgentieregeling streven we ernaar dat iedere gemeente een gelijkwaardige werkwijze hanteert. De rode draad in de uitgangspunten is duurzaam en eenduidig. Een passende plek voor urgent woningzoekenden, oog houden voor veerkracht in wijken, een goede landing in de wijk en meer aanbod creëren om verdringing te voorkomen dragen bij aan duurzame huisvestingsoplossingen voor de toekomst. Hierbij is de kans op succes groter en vergroten we het draagvlak. Regionale eenduidigheid in beleid, in het aanwijzen van urgentiegroepen en de werkwijze brengt helderheid voor woningzoekenden. Minder twijfel, minder ruis en meer focus op het vinden van een passende woonruimte. Iedere gemeente en iedere corporatie levert hieraan een bijdrage (fair share), zodat een evenwichtige verdeling over de regio ontstaat. Hierbij wordt zowel naar de wettelijke urgentiecategorieën als de lokale urgantiecategorieën gekeken.

## Regionale woonzorganalyse (Companen)

De wereld van wonen, zorg en welzijn is sterk in verandering. De zorgsector staat onder toenemende druk en de woonbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen is aan het veranderen. Het aantal alleenstaanden neemt toe en het aantal senioren groeit in de komende jaren sterk. Naast ouderen moeten ook andere mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag, zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of een psychische kwetsbaarheid meer of weer zelfstandig wonen (scheiden van wonen en zorg) en hun weg vinden op de woningmarkt en deels ook blijvend in specifiek, geclusterd (zorg)vastgoed . De regionale woonzorganalyse biedt een actueel én gezamenlijk beeld van de huisvestingsopgave voor ouderen en aandachtsgroepen met en zonder zorg- of ondersteuningsvraag inclusief de uitstroom richting reguliere woningen. Daarbij is ook de uitbreidingsbehoefte van specifieke woonvormen voor ouderen en aandachtsgroepen richting 2030 en 2040 in beeld gebracht.
De extra opgave voor de hele regio is o.b.v. het trendscenario zoals onderstaand. Daarbij moet worden aangetekend dat de aantallen nog kunnen wijzigen door lokale verificatie en betrokken partijen zoals zorgkantoor en zorg- en welzijnspartijen.

| Doelgroep | Woonvorm | Indicatie/€ | Opgave 2040 |
|---|---|---|---|
| Ouderen | Zorggeschikt | Wmo/Wlz | 1.620 |
| Ouderen | Geclusterd<br>*Sociaal (31%)*<br>*VSH (10%)*<br>*Koop (60%)* | | 15.960<br>*4.890*<br>*1.600*<br>*9.500* |
| Ouderen | Nultreden | | 4.935 |
| ***Subtotaal*** | | | ***22.515 (96%)*** |
| | | | |
| Maatschappelijke opvang (MO) | Geclusterd | Wmo | 0 |
| Beschermd Wonen (BW) | Geclusterd/Individueel | Wmo/Wlz | 60 |
| Verstandelijke beperking (VG) | Geclusterd/Individueel | Wlz | 740 |
| Lichamelijke beperking (LG) | Geclusterd | Wlz | 5 |
| Zintuigelijke beperking (ZG) | Geclusterd | Wlz | 40 |
| ***Subtotaal*** | | | ***845 (4%)*** |
| TOTAAL | | | 23.360 (100%) |

## Focus op huisvestingsopgave van jongeren en ouderen

De aandacht voor de doelgroepen ouderen en jongeren wordt in deze update versterkt.

*Ouderen*
Naar verwachting zijn er in 2030 ruim twee miljoen 75-plussers in Nederland, een half miljoen meer dan in 2021. Dit heeft ook gevolgen voor de woningmarkt. Dé senior bestaat niet. De woonbehoeften van deze groep loopt uiteen: de één heeft behoefte aan privacy, terwijl de ander prijs stelt op gezamenlijke voorzieningen. De nieuwe oudere heeft vaker een hoger inkomen en meer vermogen dankzij een eigen koopwoning. Hierdoor zal de vraag naar huur en koopwoningen sterk toenemen. Door de sterke groei van het aantal mensen met dementie[2] is het organiseren van samenhang tussen wonen en langdurige zorg cruciaal. Dit vraagt om nieuwe woonvormen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in. Voor de groeiende groep ouderen is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad voldoende aansluit op de behoefte en dat er voldoende woningen zijn om door te stromen. In januari 2024 woonden er 677.980 mensen in de regio Noordoost-Brabant. Volgens de bevolkingsprognose zal de regio in 2040 met 9% groeien. Het aandeel 65-plus huishoudens groeit in die periode van 32% nu, naar 39% in 2040. Er is met name een sterke groei te zien in de oudste groep (85-plus). Speerpunt van het programma 'Wonen en zorg voor ouderen' (WOZO) is het versnellen van de woningbouw voor ouderen. De focus ligt daarbij op geschikte woningen, met een ontmoetingsruimte in de buurt en in een veilige en sociale woonomgeving. Het gaat om zorggeschikte woningen (+1.620) geclusterde woningen (+15.960) en nultredenwoningen (+4.935) in totaal +22.515 specifieke woningen voor ouderen ). Deze dienen door (met name) nieuwbouw en deels transformatie van de bestaande woningvoorraad te worden gerealiseerd.

[2] Op basis van bevolkingsonderzoek zijn er in 2021 in Nederland naar schatting 290.000 mensen met dementie. De verwachting is dat door de vergrijzing dit aantal in de toekomst zal stijgen naar meer dan 500.000 in 2040 en ruim 620.000 in 2050 (bron: Loketgezondleven.nl).

*Jongeren*
De woningmarkt is momenteel een grote uitdaging voor jongeren. Meer dan een kwart van de thuiswonende jongeren wil graag verhuizen, maar kan geen geschikte woning vinden door hoge prijzen en lange wachttijden. Aangezien het goed kunnen huisvesten van de starter voor elke gemeente van groot belang is, dient te worden ingezet op het toevoegen van woningen die bereikbaar zijn voor deze doelgroep en sturingsinstrumenten die de slagingskansen van jongeren op de woningmarkt verbeteren. Daarbij wordt gekeken naar innovatieve en nieuwe woonvormen, maar ook naar mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten. Naast het belang van huisvesting voor de groep jongeren is er ook een economisch belang om deze groep te behouden in de regio. Jongeren zijn nu en in de toekomst hard nodig om een bijdrage te leveren aan het leefbaar houden van buurten en werkgelegenheid op peil te houden. In de wet- en regelgeving zijn enkel studenten als aandachtsgroep benoemd. Dat betekent dat niet-studerende jongeren geen beroep kunnen doen op subsidies in het kader van aandachtsgroepen.

Naast ouderen en jongeren is de huisvestingsopgave van mensen met een verstandelijke beperking van 740 woningen ook een belangrijke opgave.

## Woonzorgprogrammering: Ouderen en aandachtsgroepen

In de voorgenomen wet Versterking regie op de volkshuisvesting (Wet Regie) worden de maatregelen en doelen uit de Rijksprogramma's Een thuis voor iedereen en Wonen en zorg voor ouderen opgenomen. De officiële ingangsdatum van de wet is nog onzeker. Gemeenten zijn twee jaar na ingang van de wet verplicht een woonzorgvisie – als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma – op te stellen waarin ze aangeven hoe ze invulling willen geven aan de vraag naar woonruimte vanuit ouderen en verschillende aandachtsgroepen, en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is.

De resultaten van de woonzorganalyse zijn input voor een regionale woonzorgprogrammering voor (tenminste) de bovenlokale (woon)opgaven. Over de invulling hiervan en fair-share afspraken zal actief het regionale gesprek gevoerd gaan worden. Dit kan leiden tot nadere afspraken over de concrete programmering van nieuwbouw, transformatie van gebouwen en het stimuleren van doorstroming van senioren. Het kan ook betekenen dat kleinere specifieke doelgroepen op een centrumlocatie in de regio terug moeten vallen. In de wijze waarop monitoring wordt vormgegeven zullen ook nog stappen gezet moeten worden. De toenemende vraag vanuit verschillende aandachtsgroepen en voorrangsafspraken voor corporatiewoningen vragen bijvoorbeeld om inzicht in de kansen voor overige woningzoekenden.

Gemeenten gebruiken de woonzorgprogrammering als basis voor hun lokale woonzorgprogrammering in het toekomstige gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma, waarin ook de verplichte koppeling met het WMO/WLZ plan dient te worden gemaakt. De uitdagingen en doelen in de woonzorgprogrammering gelden voor de hele regio. Uitwerking en specifieke invulling worden gedaan door de individuele gemeenten. Dit geeft gemeenten de flexibiliteit om onderdelen aan te passen aan de lokale situatie en er hun eigen draai aan te geven, rekening houdend met de behoeften en kenmerken van elke gemeenschap maar ook de behoefte van die doelgroep in de regio. De gezamenlijke kwantitatieve opgave een harde afspraak zodat richting ontwikkelaars, corporaties en marktpartijen duidelijkheid kan

worden gegeven en iedere gemeente een fair schare neemt. Alleen bestuurlijk kunnen aantallen door de tijd heen worden bijgesteld. Afwijking van aantallen op projectniveau dienen in eerste instantie dan ook binnen de eigen gemeente gecompenseerd te worden. Schuiven tussen gemeenten en gezamenlijke locaties ontwikkelen is wel mogelijk.

## Afspraken

8. In 2026 wordt een gelijkluidende urgentieregeling opgesteld voor de regio Noordoost-Brabant om als bouwsteen op te kunnen nemen in de lokale huisvestingsverordeningen.
9. In 2025 wordt de regionale woonzorganalyse afgerond waarmee we inzicht verkrijgen in de woon- en ondersteuningsbehoefte van ouderen en de aandachtsgroepen.
10. In Q4 2025 worden de inzichten uit de regionale woonzorganalyse vertaald naar een woonzorgprogrammering met daarin opgenomen de uitdagingen en doelen voor alle aandachtsgroepen als basis voor (het bijwerken van) de lokale woonzorgvisie en specifiek de aandachtsgroepen met een bovenlokale woonopgave.

# 6 Monitoring

Het realiseren van een eenduidige en efficiënte regionale monitoring door het implementeren van een uniform monitoringssysteem, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke begrippenlijst, en het waarborgen van consistente en actuele gegevens voor het effectief bijsturen van woningbouwprojecten.

## Regionale woningbouwmonitor

De regio Noordoost Brabant heeft in de regionale woondeal 2023 opgenomen te gaan werken met een regionaal monitoringssysteem. In 2024 zijn alle gemeenten aan de slag te gaan met Juno, het monitoringssysteem van ShintoLabs. Het gebruik van een goed regionaal monitoringssysteem is van groot belang. We werken als regio toe naar een goed gebruik hiervan, waarbij alle gemeenten dezelfde definities hanteren en plannen goed invoeren.

In 2025 werken we aan een regionale begrippenlijst. Deze begrippenlijst zal afgestemd worden op de Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw (LMVW) van VNG, IPO en het Rijk. Deze begrippenlijst biedt handvatten voor de gemeenten, provincie en woningcorporaties om dezelfde taal te spreken. De begrippenlijst geeft een overzicht van de in het regionaal monitoringssysteem in te voeren begrippen, doelgroepen en prijsgrenzen. Op deze manier sturen we als regio aan op een regionaal monitoringssysteem waar eenduidige informatie uit voort komt. De begrippenlijst zal jaarlijks in Q1 geüpdatet worden met nieuwe prijsgrenzen en benodigde begrippen voor een juiste monitoring.

## Doorontwikkeling naar Publiek Private Monitor (PPM)

De provincie stelt voor om het regionale monitoringssysteem zodra deze volwaardig wordt ingevuld, als Publiek Private Monitor (PPM) te beschouwen. Overheden, corporaties en marktpartijen betrokken bij lokale en regionale versnellingstafels committeren zich om Juno als PPM te gaan gebruiken en hiervoor (periodiek) de noodzakelijke informatie aan te dragen.

Bij zorgvuldig en eenduidig gebruik zorgt de PPM voor sturingsinformatie en brengt knelpunten in kaart. Hiermee faciliteert de PPM het gesprek over de voortgang van individuele woningbouwprojecten. De woningbouwmonitor biedt de mogelijkheid de gehele planning van woningbouwprojecten in kaart te brengen (van startinitiatief tot en met realisatie) met de daarbij overeengekomen publieke en private mijlpalen. Hiermee wordt de voortgang van projecten op specifieke onderdelen (zoals vergunningsaanvragen en vergunningsverlening) zichtbaar, zodat door overheden, corporaties en marktpartijen betrokken bij versnellingstafels actief kan worden bijgestuurd bij mogelijke vertraging.

Handreiking PPM - RVO

Zodra elke gemeente het regionaal monitoringssysteem heeft geïmplementeerd worden de corporaties en marktpartijen erbij betrokken en wordt gezamenlijk besproken welke informatie nodig is om te kunnen sturen. Tot die tijd stelt de regio voor om de lijst met sleutelprojecten (zoals genoemd in hoofdstuk 4, Versnelling) te gebruiken voor de PPM. Deze lijsten kunnen dan met gemeenten, corporaties en marktpartijen besproken worden en afgestemd wat ervoor nodig is om deze projecten (zo snel mogelijk) te realiseren.

## Monitoren – actualiseren

Naast het actualiseren van woondealafspraken, werken we ook met monitoring van afspraken. Monitoring is een doorlopend proces bij de uitvoering van afspraken om te kunnen bijsturen en eventueel in te grijpen bij vertraging in de woningbouwrealisatie. Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk voor het correct invoeren van de benodigde data en daarmee voor de monitoring. Bij goed en volwaardig gebruik van het regionale monitoringssysteem kan de regio de juiste informatie uit de monitor halen. Op het moment dat gemeenten nog niet op de juiste manier gebruik maken van het monitoringssysteem en monitoring hierdoor niet mogelijk is zullen de werkgroepen de voor hun benodigde informatie zelf moeten uitvragen bij de betreffende gemeenten.
Actualisatie van de Woondeal richt zich op de langere termijn en op de doelstellingen die ten grondslag liggen aan de gemaakte afspraken. Daarom vindt actualisatie van de Woondeal, zoals nu is voorzien, maximaal eens per drie jaar plaats.

## Afspraken

**11.** De regio committeert zich aan het gebruik van een publiek private monitor (PPM). In 2025 ligt er een definitieve regionale begrippenlijst om te zorgen voor uniformiteit in het regionale monitoringssysteem en vormt de input voor de PPM. De begrippenlijst wordt jaarlijks in Q1 geactualiseerd en gedeeld met betrokken partijen.

**12.** In 2025 is er een analyse gemaakt van het huidige gebruik van het regionale monitoringssysteem bij de verschillende gemeenten. In 2026 zullen op basis van de gemaakte analyse de best practices voor goede werkwijzen en analyse worden gedeeld met de gemeenten.

# 7 Organisatie en samenwerking

## Verantwoordelijkheden en betrokken partijen

De gebiedsgerichte coördinatie van de provinciale woningbouwopgave blijft een belangrijke pijler. De verantwoordelijkheden van alle betrokken partijen, zoals beschreven in de woondeal uit 2023, worden in deze update opnieuw bevestigd. Gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen zetten hun middelen en instrumenten zo effectief mogelijk in.

Dit betekent dat de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verantwoordelijk is voor de realisatie van de nationale opgave. Daartoe ook stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen, het bieden van hulp bij de afstemming met overige ministeries en waar nodig inbreng van menskracht, kennis, rijksgronden en rijksgebouwen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Gedeputeerde Staten van de provincie blijft verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering aan de hand van de regionale monitor in hoofdstuk 6. Het College van B&W is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen. Zij dragen zorg voor de aanlevering en validatie door woningcorporatie en marktpartijen van de data ten behoeve van de regionale monitor. De Woningcorporaties in Noordoost-Brabant delen het beeld en de overtuiging dat we op de woningmarkt alleen kunnen versnellen als we samenwerken en afspraken maken. Een belangrijk deel van de opgave ligt bij hen en is een uitvloeisel van de Nationale Prestatieafspraken.

Een afvaardiging van deze vier gremia vormen een Stuurgroep die toeziet op de realisatie van de afspraken in de woondeal en zorgdraagt voor bestuurlijke afstemming binnen deze verschillende gremia. Ieder thema uit deze woondeal heeft een bestuurlijk trekker, ondersteund door een ambtelijke werkgroep en een ambtelijk trekker, die inhoudelijk verantwoordelijk is voor regionale voortgang op de thema's. De stuurgroep wordt ondersteunt door het procesteam. Het procesteam monitort de afspraken uit de woondeal en adviseert de stuurgroep op proces, capaciteit en financiën.
Tot slot is er een regionale versnellingstafel en werken we toe naar lokale versnellingstafels. De partijen die deelnemen aan de regionale versnellingstafel zijn de provincie, de gemeenten, de woningcorporaties en marktpartijen zoals ontwikkelaars en bouwers. Gezamenlijk zoeken zij naar oplossingen knelpunten in woningbouwprojecten.

Met deze update zetten alle partijen een gezamenlijke stap vooruit om het doel van de woondeal – een versnelde en evenwichtige woningbouwopgave in Noordoost Brabant – structureel te realiseren.

## Middelen

Om de afspraken en ambities uit de (update) Woondeal waar te kunnen maken wordt aan partijen gevraagd om een beperkte structurele bijdrage te leveren. Op dit moment financieren Rijk en Provincie de kosten die tot op heden worden gemaakt en leveren alle deelnemende partners capaciteit. De gevraagde bijdrage is bedoeld om kosten die gemaakt worden voor de organisatie van de Woondeal, onafhankelijk voorzitterschap en het uitvoeren van onderzoeken te kunnen dragen.  Een voorstel wordt aan de stuurgroep voorgelegd.

# Bijlage 1. Trechter 43 'oude afspraken'

| | | |
|---|---|---|
| Gereed | | Deze afspraak is is afgerond en hoeft daarom niet te worden opgenomen in de Woondeal update |
| (Gewijzigd) opgenomen in de update | | Deze afspraak is opgenomen in de woondeal update, maar mogelijk in een aangepast of (meer SMART) formulering |
| Opgenomen als ambitie in de update | | Deze afspraak is geformuleerd als ambitie/uitgangspunt en daardoor wel in de tekst maar niet als afspraak opgenomen in de Woondeal update. |
| Niet meer relevant of geen prioriteit | | Deze afspraak is niet opgenomen in de Woondeal update omdat de uitvoering hiervan momenteel geen prioriteit heeft of het is ingehaald door de tijd. |

| | Afspraken uit de woondeal | Status | Toelichting |
|---|---|---|---|
| 1 | Partijen spreken af dat zij zich inspannen om tot en met 2030 ca 33.425 woningen in Noordoost-Brabant te realiseren. Hiervan zijn ca 22.270 betaalbare woningen en daarvan zijn ca 10.020 sociale huurwoningen. | | De aantallen zijn aangepast en de afspraak is gwijzigd opgenomen als afspraak 1 in de update |
| 2 | Om dit voor elkaar te krijgen, streven zij naar voldoende plancapaciteit (regionaal 130% van de opgave) en zorgen gemeenten ervoor dat deze op tijd 'hard' is (steeds drie jaar vooruit 100% harde plancapaciteit). Dit is mogelijk door bestaande plannen in tijd naar voren te halen en nieuwe plannen voor te bereiden. | | Deze afspraak is opgenomen als onderdeel van afspraak 4 in de update opgenomen |
| 3 | Partijen prioriteit geven aan projecten die snel en relatief makkelijk te realiseren zijn. | | Deze afspraak is opgenomen als onderdeel van afspraak 4 in de update opgenomen |
| 4 | Partijen geen harde plannen gaan openbreken wanneer dit niet leidt tot een versnelling van de opgave en of extra woningen in het betaalbare segment. | | Deze afspraak is opgenomen als onderdeel van afspraak 4 in de update opgenomen |
| 5 | Partijen in de eerste helft van 2023 aangeven welke projecten in tijd naar voren gehaald kunnen worden | | In afspraak 4 is opgenomen dat er sleutelprojecten worden benoemd en dat die voorrang kregen. Projecten in tijd naar voren halen is verder niet aan de orde |
| 6 | De provincie Noord-Brabant de komende jaren ruim baan geeft aan de goede woningbouwplannen om het woningtekort terug te dringen. | | Besloten om niet op te nemen omdat afspraak niet concreet is en de houding vanuit de provincie gezien kan worden als vanzelfsprekendheid. |
| 7 | Partijen verhogen het aandeel betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave tot 67% voor zover mogelijk en wenselijk, waarbij vooral de nadruk ligt op sociale huurwoningen (minimaal 30%) en de midden huurwoningen. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen ontwerp bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst is, geldt in | | Afspraak is niet als afspraak maar als uitgangspunt opgenomen in de lopende tekst van hoofstuk 3 van de update |

| | | |
|---|---|---|
| | beginsel dat zij een bijdrage moeten leveren aan het verhogen van het aandeel betaalbare woningen in de totale nieuwbouwopgave. | |
| **8** | In gemeenten waar het huidige sociale huuraandeel (peildatum 2022) in de woonvoorraad onder de 30% ligt, maken gemeente en corporatie(s) in 2023 afspraken om het aandeel sociale huurwoningen in de plannen te verhogen. Hierbij wordt rekening gehouden met de samenstelling van de huidige woningvoorraad. De ambitie van partijen is wel dat vanaf 2024 minimaal 30% van de nieuwbouw als sociale huurwoning wordt gerealiseerd. | Afspraak is niet als afspraak maar als uitgangspunt opgenomen in de lopende tekst van hoofstuk 3 van de update |
| **9** | Gemeenten waar het huidige sociale huuraandeel (peildatum 2022) boven de 30% ligt, zorgen partijen ervoor dat dit percentage niet daalt. | Afspraak is niet als afspraak maar als uitgangspunt opgenomen in de lopende tekst van hoofstuk 3 van de update |
| **10** | Partijen zetten zich in om zoveel mogelijk van de sociale huurwoningen door corporaties te laten realiseren. | Afspraak is niet als afspraak maar als uitgangspunt opgenomen in de lopende tekst van hoofstuk 3 van de update |
| **11** | In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 575,03 (prijspeil 2023) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. Corporaties zorgen ervoor dat dit aandeel sociale huurwoningen in de regio tot en met minimaal 2025 minimaal 36% blijft. | Uitgangspunt is opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken en er is geen concrete actie aan verbonden waardoor deze niet is opgenomen in de update |
| **12** | Ten aanzien van de midden huurwoningen spreken partijen af dat corporaties zich inspannen om 2.300 woningen te realiseren. In 2023 werken partijen uit in welke gemeenten deze huurwoningen gerealiseerd worden. Daarnaast gaan partijen in 2023 met elkaar in overleg om te onderzoeken of corporaties dit aandeel kunnen vergroten | |
| **13** | Partijen zich inzetten voor realisatie van de eerste woningen op de prioritaire locaties voor 2026. | In afspraak 4 is opgenomen dat er sleutelprojecten worden benoemd en dat die voorrang krijgen. Dat partijen zich inzetten spreekt voort zich en hoeft niet als extra afspraak te worden opgenomen |
| **14** | Partijen de prioritaire locaties en bijbehorende kritische succesfactoren in Q2 2023 nader beschouwen en de meest urgente locaties gezamenlijk bespreken op een nog in te richten regionale Versnellingstafel (nadere toelichting in hoofdstuk 6). | In afspraak 4 is opgenomen dat er sleutelprojecten worden benoemd en dat die voorrang krijgen. Deze en andere plannen worden reeds besproken op de versnellingstafel |
| **15** | Partijen op vaste momenten gedurende het jaar plannen aan kunnen dragen die besproken worden op de Versnellingstafel. De governance van de Versnellingstafel wordt uiterlijk in Q2 2023 nader uitgewerkt | De versnellingstafel is actief, goed ingebed in de governance, en komt regelmatig bijeen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 16 | Partijen in 2023 samen onderzoeken of bepaalde processen en procedures met name in de voorbereidingsfase efficiënter doorlopen kunnen worden | | Daar waar versnelling is te behalen door procesverbetering binnen gemeenten e/o corporaties, komen de aanwijzingen via de versnellingstafel. Daar waar de actie ligt bij rijk e/o provincie, komen de aanwijzingen van de V-tafel direct bij deze partijen te liggen en worden geen onderwerp van de themawerkgroep onder de RWD. Deze afspraak hoeft daarom niet te worden opgenomen in de update |
| 17 | Partijen nadrukkelijk aandacht hebben voor de inzet van flexwoningen om de bouwproductie te versnellen. | | Versnelling van de realisatie van woningen is het doel en niet het bouwen van flexwoningen zelf want dat kan tot vertraging leiden. Op dit moment heeft het realiseren van flexwoningen geen prioriteit en daarom zijn er in de update hierover geen concrete afspraken opgenomen. |
| 18 | Partijen in Q3 2023 tot een concreet uitvoeringsprogramma komen om tegemoet te komen aan de opgave van 3.500 flexwoningen tot en met 2030. Dit uitvoeringsprogramma gaat over o.a.de doelgroepen, aantallen, (kansrijke) locaties, samenwerking en monitoring van de opgave en verdeling van de risico's bij eventuele herplaatsing van flexwoningen (zie ook de contouren van de herplaatsingsgarantie zoals die door het Rijk, Aedes en VNG is opgesteld in bijlage 6). | | Versnelling van de realisatie van woningen is het doel en niet het bouwen van flexwoningen zelf want dat kan tot vertraging leiden. Op dit moment heeft het realiseren van flexwoningen geen prioriteit en daarom zijn er in de update hierover geen concrete afspraken opgenomen. |
| 19 | Wanneer in gemeenten relatief grotere locaties flexwoningen worden gerealiseerd, zien partijen dit als een regionale opgave en is deze niet enkel voor de lokale behoefte. | | Versnelling van de realisatie van woningen is het doel en niet het bouwen van flexwoningen zelf want dat kan tot vertraging leiden. Op dit moment heeft het realiseren van flexwoningen geen prioriteit en daarom zijn er in de update hierover geen concrete afspraken opgenomen. |
| 20 | Partijen zich inspannen om de opgave ten aanzien van herstructurering en transformatie in 2023 in beeld te brengen en deze minimaal eens per jaar met elkaar te bespreken. | | Inspannen doen we als regio in ieder geval maar het jaarlijks bespreken heeft op dit moment geen prioriteit. |
| 21 | Partijen zich inspannen om deze opgave gezamenlijk op te pakken en waar mogelijke gebruik te maken van de ondersteuningsmiddelen van het Rijk, zoals het Volkshuisvestingsfonds en van de provincie via het Ontwikkelbedrijf. | | Inspannen doen we als regio in ieder geval maar het jaarlijks bespreken heeft op dit moment geen prioriteit. |
| 22 | Partijen wensen een betere aansluiting op de woningbehoefte en/of het verbeteren van de differentiatie in een wijk/buurt, waarbij partijen een verdere verdichting nastreven, rekening houdende met andere ruimtelijke opgaven | | Betreft een vanzelfsprekend uitgangspunt en geen concrete afspraak. Is daarom niet opgenomen in de update. |
| 23 | Gemeenten bij het opstellen van de woonzorgvisies expliciet aandacht besteden aan zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van ouderen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de inrichting van de leefomgeving (o.a. voorzieningen, inrichting buitenruimte). Het verdelen naar gemeentelijk niveau van bovenstaande opgave voor ouderen en verpleegzorgplekken wordt daarin meegenomen. | | Toezicht op de kwaliteit van lokale woon(zorg)visies is aan de raad van elke gemeente. Lokale Woon(zorg)visies moeten in lijn zijn met deze regionale afspraken die op termijn gemaakt kunnen worden. In de update is opgenomen dat de regionale woonzorganalyse wordt afgerond die daar de basis voor kan zijn. |

| | | |
|---|---|---|
| | Afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders is daarbij gewenst. | |
| **24** | Partijen in 2023 de verdeling van de opgave (nultreden-woningen, woningen in geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken) per gemeente bepalen. | Woonbehoefte van aandachtgroepen, inclusief ouderen, is verplicht onderdeel van een Woon(zorg)visie. toezicht op de kwaliteit van lokale woon(zorg)visies is aan de raad van elke gemeente |
| **25** | Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een herijking plaats van de afspraken die in de woondeal zijn gemaakt met betrekking tot de huisvesting van aandachtsgroepen en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zijn leidend voor het actualiseren van de bestaande woondealafspraken. | Toezicht op de kwaliteit van lokale woon(zorg)visies is aan de raad van elke gemeente. Lokale Woon(zorg)visies moeten in lijn zijn met deze regionale afspraken die op termijn gemaakt kunnen worden. In de update is opgenomen (afspraak 8) dat de regionale woonzorganalyse wordt afgerond die daar de basis voor kan zijn. Met afspraak 9 van de update wordt er vervolg aan gegeven. |
| **26** | Gemeenten voor de door het Rijk benoemde aandachtsgroepen, zoals arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners, uitstromers uit intramurale instellingen en detentie, (dreigend) dakloze mensen, mantelzorgverleners- en ontvangers, (conform wetsvoorstel Versterken regie Volkshuisvesting) beleid formuleren, als sprake is van een huisvestingsopgave voor deze groepen binnen de gemeente en het beleid er nog niet is. | Afspraak 7 en 9 uit de update geven vervolg aan deze afspraak omdat beide gaan over het opstellen van regionaal beleid op het gebied van wonen en zorg. |
| **27** | Partijen onderzoeken in 2023 de mogelijkheden van het inzetten van sturingsinstrumenten om de slagingskansen voor jongeren op de woningmarkt te verbeteren. | ... |
| **28** | Woningen vooralsnog minimaal moeten voldoen aan de huidige wet- en regelgeving | Dit is onnodige afspraak aangezien elke partij in Nederland zich aan de wet moet houden en dus niet opgenomen in de update. |
| **29** | Partijen vanaf Q2 2023 onderzoeken of het mogelijk is om regionale afspraken te maken over circulair en industrieel bouwen en toepassing van bio-based materialen waarbij het uitgangspunt is dat dit bijdraag aan de versnelling van de woningbouw. BZK en de provincie (Brabantse aanpak circulair bouwen ondersteunen daarbij deze regio met kennis en kunde. | Niet opgenomen in de update. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 30 | Gemeenten en provincie per gemeente een separaat regulier planteamoverleg organiseren, voor zover dit nog niet bestaat. In dit planteamoverleg worden in een vroeg stadium de te verwachte gebiedsontwikkelingen besproken. | | Er is, naast de V-tafel, een regionale 'omgevingstafel' om gebiedsontwikkelingen met elkaar te bespreken zodat geen vertraging of onbedoeld waterbed effect ontstaat op een thema (zoals water, mobiliteit etc) |
| 31 | De regionale afstemming van uitleglocaties bij de kopgroep Wonen blijft vooralsnog gehandhaafd. In Q2 2023 wordt nagedacht over een aangepaste werkwijze, zodat uitleglocaties op een integrale(re) wijze worden beoordeeld (wonen, mobiliteit, economie). | | Er is, naast de V-tafel, een regionale 'omgevingstafel' om gebiedsontwikkelingen met elkaar te bespreken zodat geen vertraging of onbedoeld waterbed effect ontstaat op een thema (zoals water, mobiliteit etc) |
| 32 | Partijen bij de afweging van projecten uitgaan van de ruimtelijke kaders (nationaal/provinciaal/regionaal) die al aanwezig zijn of in ontwikkeling zijn. | | Elke partij binnen Nederland wordt geacht zich aan de wet en gemaakte afspraken te houden. Daar waar afspraken vooral leiden tot vertraging zonder dat he doel waarvoor deze afspraken zijn bedacht dichter bij komt, komt advies vanuit de V-tafel om dergelijke afspraken te laten vervallen. |
| 33 | In Noordoost-Brabant het permanent bewonen van vakantiewoningen in zijn algemeenheid niet wordt gestimuleerd en | | ... |
| 34 | Provincie en gemeenten in 2023 inventariseren of er en zo ja, welke niet vitale vakantieparken mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar wonen. | | ... |
| 35 | Het Rijk zich in afstemming met provincie en gemeenten inzet voor een landelijk monitoringssysteem (2023) | | Er is een regionaal monitoringssysteem geimplementeerd. Afspraak 10 en 11 gaan over het optimaliseren van het gebruik van dat systeem. |
| 36 | Gemeenten en provincie in Q2 2023 onderzoeken of het mogelijk is om een gezamenlijk monitoringssysteem aan te schaffen. | | Er is een regionaal monitoringssysteem geimplementeerd en daarmee is deze afspraak afgerond |
| 37 | Partijen jaarlijks de afspraken uit de woondeal herijken, de eerste maal nadat de provinciale prognoses gereed zijn en de ruimtelijke puzzel is gelegd (naar verwachting eind 2023) | | De update betreft een herijking en dat zal vaker plaatsvinden. |
| 38 | Jaarlijks de samenwerking wordt geëvalueerd, als eerste in Q1 2024. | | Gebeurd door het jaar heen maar niet structureel. |
| 39 | Dat er een onafhankelijk procesmanager wordt aangesteld. | | Er is een onafhankelijk procesmanager aangesteld. |
| 40 | Dat er regelmatig afstemming is tussen de Versnellingstafel en de Verstedelijkingstafel. | | Aan de V-tafel nemen ook mensen deel die lid zijn van de Verstedelijkingstafel. |
| 41 | De wijze waarop de governance, waaronder de regionale Versnellingstafel georganiseerd wordt uiterlijk Q2 2023 nader is uitgewerkt en dan aan partijen wordt voorgelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de status aparte van het Land van Cuijk. | | Governance staat en is vastgesteld. |
| 42 | Partijen uiterlijk Q2 2023 een uitvoeringsprogramma hebben opgesteld, waarin is aangegeven welke afspraken nader moeten worden uitgewerkt en hoe we dat gaan doen. | | De update fungeert min of meer als uitvoeringsprogramma omdat daar concreet en SMART geformuleerde afspraken in staan waar de regio op korte termijn mee aan de slag gaat. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **43** | Gemeenten en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in Q2 2023 samen onderzoeken op welke wijze gemeenten gebruik kunnen maken van de WBI gelden. Daarnaast wordt gekeken hoe aanvragen voor financiële bijdragen vereenvoudigd kunnen worden en of er meer samenhang kan ontstaan met andere subsidiemogelijkheden | | ... |

# Bijlage 2. Sleutelprojectenlijst

## Bernheze

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| De Bunders | Heesch | 323 | 175 | 148 | 0 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | Diversen | |
| Den Berg | Heesch | 77 | 77 | 0 | 0 | 1A | Inbreiding | ja | ja | | Mooiland |
| Kamersche Hoef | Heeswijk Dinther | 143 | 143 | 0 | 0 | 1A | Uitbreiding | nee | nee | Jansen Bouwontwikkeling | Joost |
| Hommelsedijk-Nobisweg | Heeswijk Dinther | 197 | 110 | 87 | 0 | 2A | Uitbreiding | | | BHV ontwikkeling en RvR | |
| Heeswijkse Akkers | Heeswijk Dinther | 73 | 73 | 0 | 0 | 1A | Inbreiding | nee | nee | Div ersen | Joost |
| Molenhoeven 3 | Loosbroek | 59 | 59 | 0 | 0 | 4A | Inbreiding | ja | ja | Onbekend | |
| Wijen-West fase 2 tm 5 | Nistelrode | 216 | 196 | 20 | 0 | 4A | | | | Diversen | Mooiland |
| **Bernheze** | **Totaal** | **1.088** | **833** | **255** | **0** | | | | | | |

## Boekel

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schutboom fase 1 | Boekel | 56 | 56 | 0 | 0 | 1A | Uitbreiding | ja | ja | Raaijmakers / CPO / Zelfbouw | Peelrand Wonen |
| Schutboom fase 2 | Boekel | 134 | 44 | 90 | 0 | 2A | Uitbreiding | ja | nee | CPO / Zelfbouw / Diversen | Peelrand Wonen |
| De Burgt fase 1 | Boekel | 248 | 248 | 0 | 0 | 1A | Uitbreiding | nee | ja | CPO / Zelfbouw / Diversen | Peelrand Wonen |
| De Burgt fase 2 | Boekel | 286 | 139 | 147 | 0 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | CPO / Zelfbouw / Diversen | Peelrand Wonen |
| De Biezen | Venhorst | 76 | 44 | 32 | 0 | 1A | Uitbreiding | nee | nee | CPO / Zelfbouw | Peelrand Wonen |
| **Boekel** | **Totaal** | **800** | **531** | **269** | **0** | | | | | | |

## Boxtel

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Noordwesthoek | Boxtel | 1.500 | 400 | 400 | 700 | 4A | Uitbreiding | ja | ja | Diversen | nnb |
| Erf Selissen Noord (tijdelijk) | Boxtel | 62 | 62 | 0 | 0 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | Inveniam / Gemeente | JOOST |
| Reigerskant fase 3 en 4 | Esch | 47 | 47 | 0 | 0 | 1A | Uitbreiding | nee | nee | nnb | Woonveste |
| Achter den Eijngel | Lennisheuvel | 81 | 81 | 0 | 0 | 2A | Uitbreiding | nee | nee | Jansen de Jong | nvt |
| Moorwijk | Boxtel | 76 | 76 | 0 | 0 | 3 | Inbreiding | nee | ja | Blink | nvt |
| **Boxtel** | **Totaal** | **1766** | **666** | **400** | **700** | | | | | | |

## Land van Cuijk

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Generaal de Bonskazerne | Grave | 106 | 106 | 0 | 0 | 1A | Inbreiding | nee | ja | Boei | Mooiland |
| GVV | Grave | 125 | 50 | 75 | 0 | 5A | Uitbreiding | Ja | Ja | | Mooiland |
| Maasbroekse Blokken - fase 2 | Boxmeer | 289 | 289 | 0 | 0 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | ABB | |
| Maasbroekse Blokken - fase 2 deel 2 | Boxmeer | 280 | 0 | 280 | 0 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | | |
| Nutricia | Cuijk | 141 | 141 | 0 | 0 | 3 | Inbreiding | nee | ja | | |
| Rigida Schothorst | Boxmeer | 220 | 0 | 220 | 0 | 5A | Inbreiding | nee | ja | RIM / Marlinspike Hitch | |
| Heihoek - west | Vierlingsbeek | 83 | 83 | 0 | 0 | 3 | Uitbreiding | nee | ja | Bovida vastgoed B.V. | Wonen Vlieringsbeek |
| Peelkant Oost | Sint Anthonis | 92 | 92 | 0 | 0 | 1A | | Ja | | | |
| Sprankel | Grave | 50 | 50 | 0 | 0 | 5A | Inbreiding | | | | |
| Brakels Eng | Oeffelt | 65 | 65 | 0 | 0 | 1A | Uitbreiding | ja | ja | | |
| **Land van Cuijk** | **Totaal** | **1.451** | **876** | **575** | **0** | | | | | | |

## ‘s-Hertogenbosch

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Spoorzone** Bossche Stadsdelta | Den Bosch | 1.500 | 0 | 900 | 600 | 3 | inbreiding | ja | ja | nnb | Zayaz / BrabantWonen |
| **Spoorzone** Boschveld vlek 21 | Den Bosch | 209 | 60 | 149 | 0 | 1A | inbreiding | ja | ja | | BrabantWonen |
| **Spoorzone** Paleiskwartier | Den Bosch | 358 | 358 | 0 | 0 | 1A | inbreiding | ja | nee | o.a van Wanrooij | BrabantWonen |
| **Spoorzone** EKP Noord | Den Bosch | 820 | 0 | 400 | 420 | 1A | inbreiding | nee | nee | SDK | BrabantWonen |
| **Spoorzone** IKDB (Innovatie Kwartier Den Bosch) | Den Bosch | 400 | 0 | 300 | 100 | 4A | inbreiding | ja | ja | o.a. BPD | BrabantWonen |
| **Spoorzone** Van Herpense Weide (voorheen WXL) | Den Bosch | 470 | 0 | 280 | 190 | 3 | inbreiding | ja | ja | nnb | BrabantWonen |
| **Spoorzone** Willemspoort Zuid (ligt stil ivm stikstof) | Den Bosch | 500 | 0 | 0 | | 1B | inbreiding | ja | ja | Heijmans | Heijmans |
| De Vliert | Den Bosch | 1.200 | 0 | 600 | 600 | 3 | inbreiding | ja | ja | nnb | Mooiland/ BrabantWonen |
| Bloemenkamp | Den Bosch | 465 | 340 | 125 | 0 | 3 | inbreiding | ja | ja | nnb | Mooiland/ BrabantWonen |
| Grote Stroom | Den Bosch | pm | | | | 4A | inbreiding | | | | |
| Groot Meerendonk | Den Bosch | 2.000 | | | | 4A | inbreiding | | | | nnb |
| Bosch Cenraal | Den Bosch | 1.000 | 0 | 0 | 1.000 | 4A | inbreiding | ja | ja | nnb | nnb |
| Groote Wielen Noord | Rosmalen | 2.600 | 900 | 1.200 | 500 | 2B | Uitbreiding | ja | ja | Diversen | Zayaz |
| **‘s-Hertogenbosch** | **Totaal** | **11.522** | **1.658** | **3.410** | **3.410** | | | | | | |

## Heusden

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wolfshoek | Elshout | 410 | 290 | 120 | 0 | 4A | Uitbreiding | ja | ja | van Wanrooij / DWP | Woonveste |
| De Oosters | Oudheusden | 126 | 126 | 0 | 0 | 3 | Uitbreiding | nee | | | Woonveste |
| De Grassen fase 2 | Vlijmen | 378 | 378 | 0 | 0 | 1A | Uitbreiding | ja | ja | Van Wanrooij | Woonveste |
| De Grassen fase 3 | Vlijmen | 427 | 0 | 427 | 0 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | Van Wanrooij | Woonveste |
| Vlijmen West | Vlijmen | 800 | 0 | 300 | 500 | 4B | Uitbreiding | ja | ja | diversen | Woonveste |
| **Heusden** | **Totaal** | **2.141** | **794** | **847** | **500** | | | | | | |

## Meierijstad

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Veghels Buiten Noordoost | Veghel | 1.250 | 1.250 | 0 | 0 | 2A | Uitbreiding | ja | ja | VOF Veghels Buiten / nnb | Area |
| Centrum Veghel | Veghel | 500 | 200 | 300 | 0 | 4A | Inbreiding | ja | ja | nnb | Area |
| Havenkwartier | Veghel | 450 | 65 | 385 | 0 | 4A | Inbreiding | ja | ja | v/d Ven | Area |
| Mintveld | Veghel | 124 | 124 | 0 | 0 | 3 | Inbreiding | ja | ja | Rabo Smartbuilds | Area |
| Hooghekke | Schijndel | 327 | 327 | 0 | 0 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | BPD | Woonmeij |
| Grote Braeck | Schijndel | 240 | 240 | 0 | 0 | 2B | Uitbreiding | nee | ja | RvR | Woonmeij |
| Putsteeg/Schootsestraat | Schijndel | 135 | 135 | 0 | 0 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | van Wanrooij | Woonmeij |
| De Dreven | Sint-Oedenrode | 550 | 275 | 275 | 0 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | nnb | Woonmeij |
| Zwembadweg | Sint-Oedenrode | 114 | 105 | 9 | 0 | 1A | Uitbreiding | nee | ja | van Wanrooij | Woonmeij |
| **Meierijstad** | **Totaal** | **3.690** | **2.721** | **969** | **0** | | | | | | |

## Maashorst

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Akkerwinde fase 3a/3b/3c | Schaijk | 96 | 96 | 0 | 0 | 1A | Inbreiding | ja | ja | Van Wanrooij / van der Heijden | Mooiland |
| Piusplein | Uden | 79 | 79 | 0 | 0 | 3 | Inbreiding | nee | nee | Bouwcombinatie Wagemakers- van de Ven | Area |
| Gebiedsontwikkeling Kastanjeweg-Oost | Uden | 380 | 60 | 320 | 0 | 4A | Inbreiding | ja | ja | | Area |
| Uden Noord (pm. kamer 4) | Uden | 120 | 120 | 0 | 0 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | Van der Heijden Bouwbedrijf BV / Puyck Ontwikkeling BV / CPO | Area |
| Flexwoningen | Diverse kernen | 280 | 280 | 0 | 0 | 5A | Inbreiding/ uitbreiding | ja | ja | | |
| Rijk van Uden | Uden | 110 | 55 | 55 | 0 | 4A | Inbreiding | ja | ja | Van Hout Bouw / Reuvers O&B | Area |
| Eikenheuvel | Uden | 460 | 275 | 185 | 0 | 3 | Uitbreidig | nee | nee | Gemeente / Van Wanrooij / Uden Zuid V.O.F. / Janssen BO BV | Area |
| Leeuwerikswegland v. Ravensteinstraat | Uden | 129 | 129 | 0 | 0 | 1A | Inbreiding | nee | ja | Janssen de Jong en Hurks | Area |
| Niemeskant | Volkel | 186 | 126 | 60 | 0 | 1A | Uitbreiding | nee | ja | Van wanrooij | Area |
| Repelakker III | Zeeland | 200 | 100 | 100 | 0 | 2A | Uitbreiding | ja | nee | Wagemakers | Mooiland |
| **Maashorst** | **Totaal** | **2.040** | **1.320** | **720** | **0** | | | | | | |

## Oss

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsteleind (Noord,Zuid,Klein Ussen) | Oss | 3.000 | 800 | 1.200 | 1.000 | 3 | Uitbreiding | ja | ja | BHV | BrabantWonen. Mooiland |
| Euterpepark | Oss | 2.500 | 1.000 | 1.000 | 500 | 1A | Inbreiding | ja | ja | BPD Bouwfonds | BrabantWonen. Mooiland |
| Raadhuislaan | Oss | 800 | 200 | 400 | 200 | 4A | Inbreiding | | | AM Wonen | BrabantWonen |
| Weth. Van Eschstraat incl. Golfbad | Oss | 1.200 | 0 | 800 | 400 | 4A | Inbreiding | | | | |
| Schadewijk | Oss | 600 | 200 | 200 | 200 | 1A | Inbreiding | | | MIBA | BrabantWonen |
| Tijdelijk wonen locaties 2-3-4 | Oss | 143 | 143 | 0 | 0 | 1A | | ja | ja | | BrabantWonen. Mooiland |
| Fraterspark | Oss | 172 | 172 | 0 | 0 | 1A | Inbreiding | nee | ja | | |
| Stationskwartier Ravenstein | Ravenstein | 330 | 330 | 0 | 0 | 1A | Uitbreiding | nee | ja | | Mooiland |
| **Oss** | **Totaal** | **8.745** | **2.845** | **3.600** | **2.300** | | | | | | |

## St. Michielsgestel

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Domein aan de Dommel | St.Michielsgeste | 455 | 320 | 135 | 0 | 3 | Inbreiding | nee | nee | BPD Bouwfonds | |
| SCI-terrein (tijdelijke woningen) | St.Michielsgestel | 50 | 50 | 0 | 0 | 3 | Inbreiding | ja | ja | Gemeente | Woonmeij |
| Ericastraat | St.Michielsgestel | 50 | 50 | 0 | 0 | 4A | Inbreiding | ja | ja | Gemeente | Woonmeij |
| Ploeg III | Berlicum | 26 | 26 | 0 | 0 | 3 | Inbreiding | ja | ja | Hendrik Coppelmans | JOOST |
| **St. Michielsgestel** | **Totaal** | **581** | **446** | **135** | **0** | | | | | | |

## Vught

| Locatie | Woonkern | Woningbouw capaciteit | Realisatie 2025 tm 2029 | Realisatie 2030 tm 2034 | Later | Procedure fase | Inbreiding/ uitbreiding | 30% sociaal Ja/nee | 2/3 betaalbaar Ja/ nee | Marktpartij(en) | Betrokken corporatie(s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Landgoed Voorburg | Vught | 900 | 300 | 600 | 0 | 4A | Inbreiding | ja | nee | nnb | nnb |
| Buitenplaats Kraaijenberg/ZK7 Hoevensestraat | Vught | 275 | 275 | 0 | 0 | 4A | Uitbreiding | ja | nee | Heijmans | Charlotte van Beuningen |
| Leyhoeve | Vught | 290 | 290 | 0 | 0 | 2A | Inbreiding | ja | nee | Bonitagroep | nvt |
| Enexisterrein | Vught | 90 | 0 | 90 | 0 | 1B | Inbreiding | nee | nee | Van Schijndel en van Wanrooij | onbekend |
| Isabellaveld fase 2 en 3 en modulaire woningen | Vught | 127 | 67 | 60 | 0 | 1B | Inbreiding | Ja | Ja | Onbekend | Charlotte van Beuningen |
| **Vught** | **Totaal** | **1.682** | **932** | **750** | **0** | | | | | | |