

Aan de gemeenteraad

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar

R.O. / F. van Noort

Onderwerp

Herijking Woondeal Zuidoost
Brabant

Ons kenmerk

1073808

Datum

VERZONDEN 16 DEC. 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Onlangs hebben wij samen met de Rijksoverheid, Provincie Noord-Brabant en de andere 20 gemeenten in het MRE ingestemd met de Herijking Woondeal Zuidoost Brabant. Hierbij informeren wij u hierover. De Herijking Woondeal Zuidoost Brabant is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Inleiding

In onze regio werken we aan een schaalsprong, de Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. Daardoor groeit de regio hard. Dit vertaalt zich onder andere in een grote woningbouwopgave. Met Rijk en provincie zijn door de regio in maart 2023 Woondeal afspraken gemaakt in doorvertaling van het provinciale aandeel in de nationale opgave (realisatie van 130.600 woningen (bruto) in de periode 2022 -2030).

Eén van de werkafspraken uit die Woondeal is om de afspraken periodiek te actualiseren en te herijken. De MRE regio heeft gekozen om een nieuwe Woondeal op te stellen met geactualiseerde teksten en inhoud. Nu, in 2025, kijken we naar de stand van zaken van de eerder gemaakte afspraken en herijken we de eerder gemaakte afspraken over ieders rol en bijdrage aan deze opgave. De woningbouwprogrammering per gemeente leggen we gezamenlijk vast. Met de herijking van de Woondeal zetten we de bestaande afspraken voort en actualiseren we deze, er is geen sprake van een nieuwe Woondeal.

Bestuurlijke afspraken

De woningbouwprogrammering hebben we voor de gehele regio en voor elke afzonderlijke gemeente vastgelegd. Iedereen weet dan hoeveel, voor wie en waar er

minimaal gebouwd kan worden. Met de Woondeal worden de lijnen met het Rijk korter. We zullen vaker contact hebben om knelpunten op te lossen en om de woningbouw te versnellen. Alle partijen, Rijk, provincie, gemeenten, corporaties, maar zeker ook de marktpartijen leveren hun aandeel. Met de woondeals nemen we samen de regie op de volkshuisvesting. Met het maken van afspraken in de Woondeal zijn we er niet. Om uitvoering te geven aan deze afspraken wordt er actief opgestuurd. Dit betekent dat er inzet plaatsvindt om invulling te blijven geven aan een uitvoeringsprogramma en monitoring.

Woningbouwprogramma

De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren dan in de Herijking Woondeal zijn opgenomen, zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken. In de Herijking Woondeal zijn afspraken gemaakt over de minimale opgave per gemeente. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen, mits dit gebeurt op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is: op landelijk, provinciaal, regionaal- en lokaal niveau. Regionaal spreken we af dat nieuwe projecten (gemiddeld) uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen bestaan. Het minimum van 30% sociale huur en totaal tweederde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente. Hiermee vervullen we de behoefte aan betaalbare woningen op regionaal niveau.

Lokale Uitwerking

De aantallen zoals opgenomen in de herijking zijn voor Waalre leidend voor de woningbouwplannen. Voor Waalre is een bijgestelde taakstelling opgenomen om bijna 1000 woningen in 9 jaar te realiseren, net iets meer dan 100 woningen per jaar. In de Actualisatie Woonnotitie was 100 woningen per jaar opgenomen voor de jaren 2023-2030. Vanwege een te laag aantal opleveringen in 2023 en 2024 is in de herijking Woondeal voor Waalre een minimale opgave vastgelegd van bruto 710 woningen in 6 jaar (ofwel ongeveer 120 woningen per jaar ipv de ambitie van 100 woningen). De aantallen in de Woondeal lijken nu hoger onze Woonnotitie opgenomen. Dit is echter een inhaalslag van voorbije jaren. Er zijn veel meer woningen in de planning dan de genoemde 710 woningen. In de planning wordt rekening gehouden met een dubbel aantal van ongeveer 1400 woningen. Belangrijk is dat de in de Woondeal opgenomen woningbouw de minimale opgave is, een hoger bouwprogramma is en blijft mogelijk (en zelf wenselijk).

Van belang is dat de uitbreidingslocaties Waalre-noord en Ekenrooi-zuid evenals Brabantiapark zijn opgenomen in het programma van de Woondeal als 'Sleutelprojecten'. Dit zijn projecten die het meeste aandacht krijgen en de grootste prioriteit hebben. De opgave voor betaalbare woningbouw zien wij ook als

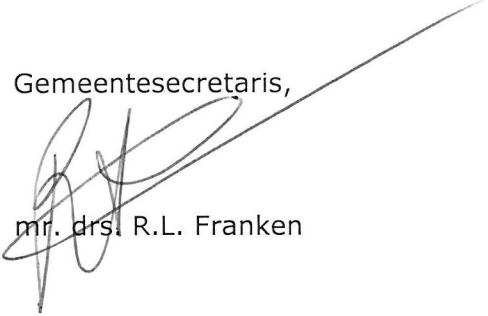
uitgangspunt voor de woningbouwopgave in Waalre. De afspraken uit de Woondeal zijn opgenomen in Actualisatie Woonnotitie.

Er zijn geen directe financiële consequenties verbonden aan de Herijking Woondeal. Via de provincie heeft het Rijk meerjarig middelen toegezegd ten behoeve van de uitvoering van de Woondeal. De afgelopen jaren zijn hiervoor diverse regelingen ontwikkeld. En ook voor de komende jaren zijn er middelen beschikbaar gesteld zoals de Stimuleringsregeling Woningbouwversnelling (door de Provincie Noord-Brabant opengesteld april 2025), en de Verordening en Regeling Beethoven. De middelen zijn beschikbaar naast landelijke regelingen zoals WBI, SBI, WOKT, Gebiedsbudgetten en de Realisatiestimulans.

Met vriendelijke groet,

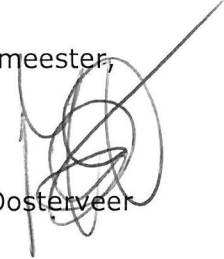
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,



M.F. Oosterveer