Regionale woondeal Zuidoost Brabant

Versie 5.0, 10 februari 2023

Definitief concept
ter vaststelling in de bestuurlijke gremia van de betrokken partijen

Partijen:

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening; (ondertekent)

Provincie Noord-Brabant; (ondertekent)

Gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre; (ondertekenen)

Woningcorporaties Bergopwaarts, Compaen, Goed Wonen, Helpt Elkander, Sint Trudo, 'thuis, Volksbelang, Wocom, Woningbelang, Woningstichting de Zaligheden, Woonbedrijf, Wooninc. en Woonpartners; (ondertekenen)

Waterschappen Aa en Maas en De Dommel (geven steunverklaring)

Ondertekening gepland: donderdagmiddag 9 maart 2023



Woord vooraf

In de regio Zuidoost Brabant staan we voor 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. De komende jaren staat onze regio voor een enorme opgave: het faciliteren van een schaalsprong en bijkomende vraagstukken. Dit vraagt op korte termijn om investeringen in extra woningen, extra werklocaties en belangrijke randvoorwaarden zoals een duurzaam mobiliteits- en energiesysteem.

Leefbaarheid is hierbij een belangrijke doelstelling. Leefbaarheid van oude en nieuwe stadswijken, maar ook leefbaarheid van dorpen. In de steden hebben we aandacht voor diverse wijken met verschillende typen woningen en woonvormen. In de dorpen zijn nieuwe bouwprojecten onmisbaar om voldoende inwoners te houden om het voorzieningenniveau op peil te houden.
Gezamenlijk zetten wij ons in voor de realisatie van minimaal 45.000 woningen in onze regio in de periode 2022-2030. Voor deze opgave staan wij gezamenlijk aan de lat. Wij hebben elkaar keihard nodig om dit voor elkaar te krijgen.

De ondertekenende partijen committeren zich allen aan deze Woondeal, die een startpunt voor partnerschap is, geen eindproduct. Dit partnerschap betekent dat we elkaar niet afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen. Wel spreken we elkaar aan wanneer we zien dat iemand extra stappen kan zetten. Door samen te werken, leren we beter en concreter wat er nodig is om de woningbouw te versnellen en problemen op te lossen zodat ieder vanuit de eigen rol, positie en mogelijkheden de juiste acties kan ondernemen.

Met de woondeals versterken we onze samenwerking rond de volkshuisvesting. De woningbouwprogrammering per regio en gemeente klikken we vast. Iedereen weet dan hoeveel, voor wie en waar er gebouwd kan worden. Corporaties en marktpartijen weten wat ze kunnen bouwen. We spreken in de woondeals een samenwerkingsstructuur af. Lijnen met het Rijk worden korter. We zullen vaker contact hebben om die knelpunten op te lossen en om de woningbouw te versnellen. Alle partijen, Rijk, provincie, gemeente, corporaties, maar zeker ook de marktpartijen leveren hun aandeel. Met de woondeals nemen we samen de regie op de volkshuisvesting.

Deze Woondeal is een start van een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie in onze regio te vergroten. Na de ondertekening gaan we starten met de uitvoering van de woondeals. In het nader uit te werken ‘uitvoeringsprogramma’ maken we concreet wat ieders bijdrage hieraan is.

Overwegingen

- Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuurwoningen, waarvan 50.000 door corporaties, en betaalbare koopwoningen) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk maken we afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

- Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven (bruto nieuwbouwopgave 130.600 woningen). Deze opgave is in bijlage 1 bijgevoegd. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie.

- Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie, corporaties en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie, corporaties en Rijk, in nauwe samenwerking met marktpartijen en maatschappelijke partners.

- De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en kost geld. Daarnaast is het een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen voor de uitvoering van de gemaakte plannen. We moeten er dan ook samen alles aan doen om de opgave te realiseren. We bespreken frequent de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daarvoor aanleiding geeft.

- In 2019 is een Woondeal gesloten tussen rijk, Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de provincie Noord-Brabant. De aanleiding en uitgangspunten voor deze Woondeal zijn onverkort van toepassing. De afspraken uit de Woondeal SGE gaan op in deze woondeal, zoals onder andere in paragraaf 9.4 verwoord.

- De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken, zoals vastgelegd in de Nationale Actieagenda Brainport. Deze grotere opgaven en grotere ambities die in de regio en bij de gemeenten aanwezig zijn worden afgewogen en afgestemd via de uitwerking van de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en in overleg met partners zoals de corporaties (wat is haalbaar) verwerkt in een actualisatie van de Woondeal.

- De schaalsprong is geen toekomst, maar feitelijk al ingezet. Door de groei van de hightechindustrie groeien ook andere sectoren mee, wat naar verwachting ca. 70.000 extra banen oplevert in de gehele regio. Deze extra werkgelegenheid resulteert naast de huidige opgave in een forse extra woningbouwopgave, een toename van de mobiliteit en een toenemende druk op de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en op de leefkwaliteit (brede welvaart). De aan de banengroei gekoppelde behoefte aan woonruimte is nu al, en zal nog verder, zichtbaar worden in de gehele regio en in alle woonmilieus. Deze (forse) extra

woningbouwopgave wordt uitgewerkt in de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. Deze woondeal beperkt zich tot de minimale opgave tot en met 2030.

- Voldoende, passende woningbouw op goede locaties is noodzakelijk om te voorzien in de woningbehoeften, maar ook voor het behoud en versterken van de economische kracht van de regio en het behoud van de vitaliteit van onze steden en dorpen.
  Brainport Eindhoven laat al meer dan 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien en dat is goed voor Zuidoost-Brabant, maar ook voor de ontwikkeling van Nederland. Deze groei willen we blijvend faciliteren, met behoud van kwaliteit en eigenheid van de regio.

- De hele regio Zuidoost-Brabant ervaart de gevolgen van het huidige woningtekort en de druk op de betaalbaarheid van het wonen. Dit vraagt om een versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen. Het hebben van voldoende beschikbare en betaalbare woningen om het (internationaal) talent naar deze regio te kunnen trekken en vervolgens vast te kunnen houden is een urgente opgave. Ook ligt er een opgave op het gebied van sociale huur; in een regio waarin groei en inclusiviteit centraal staan moet er ook daarvoor voldoende plek zijn. Met de economische ontwikkeling en aantrekkingskracht komen er niet alleen hoogopgeleiden en hogere inkomens naar de regio, ook mensen met een lager inkomen moeten aan een betaalbare en passende woning kunnen komen. Daarnaast hebben veel inwoners in de regio een (veranderende) woningbehoefte zoals senioren en starters op de woningmarkt. Tot slot zijn er de studenten en bijzondere doelgroepen die dringend behoefte hebben aan passende woonruimte.
- In Zuidoost-Brabant wordt gestreefd naar evenwichtige groei, die past bij de huidige en de toekomstige ontwikkelingen (zie ook de uitwerking van de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, in voorbereiding).

Rollen en verantwoordelijkheden

- Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen 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 Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

    - De **Colleges van B&W** zijn 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.

    - De **Dagelijks Besturen van de waterschappen** zijn verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In de Omgevingsplannen houden de gemeenteraden rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het rijksprogramma water en bodem sturend.

    - De Provinciale Omgevingsvisie, (interim) omgevingsverordening en programma[1] vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale

[1] Omgevingsvisie Noord-Brabant, (Interim) Omgevingsverordening, (Ontwerp) Beleidskader Leefomgeving, (Ontwerp) Beleidskader Wonen en Werken

woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het **college van Gedeputeerde Staten** van de provincie 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, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.
Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

  - **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. 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. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- De **woningcorporaties** zetten zich vol in op de volkshuisvestelijke opgave uit de Nationale Prestatieafspraken op de prestatievelden beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Daarmee leveren zij een belangrijke bijdrage aan het volkshuisvestelijke beleid in de regio Zuidoost-Brabant. Ten aanzien van de woningbouwopgave nemen zij de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de volledige opgave in de sociale huur, zoals opgenomen in deze woondeal, en dragen zij bij aan de realisatie van middenhuurwoningen, flexwoningen en geclusterde woonvormen voor ouderen.

1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

1.1
We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 130.600 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Noord-Brabant. In de Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030 hebben de provincie Noord-Brabant en het Rijk hier afspraken over gemaakt. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.

1.2
Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de minimale opgave per gemeente (zie bijlage 2). Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Tabel 1a:	**Fair share woningbouwopgave**
	Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030
	Provinciaal bod aan BZK uitgesplitst naar (sub)regio en gemeente
	Bruto nieuwbouwopgave	**Netto toe te voegen aan de voorraad**
Regio Zuidoost-Brabant	**45.130**	**41.985**
Stedelijk Gebied Eindhoven	**35.920**	**33.415**
Best	1.765	1.640
Eindhoven	21.375	19.885
Geldrop-Mierlo	1.575	1.465
Helmond	6.450	6.000
Nuenen c.a.	815	760
Oirschot	695	645
Son en Breugel	655	610
Veldhoven	1.880	1.750
Waalre	710	660
A2-gemeenten	**1.955**	**1.820**
Cranendonck	555	515
Heeze-Leende	315	295
Valkenswaard	1.085	1.010
De Kempen	**2.600**	**2.420**
Bergeijk	645	600
Bladel	820	765
Eersel	545	505
Reusel-De Mierden	590	550
De Peel	**4.655**	**4.330**
Asten	690	640
Deurne	1.080	1.005
Gemert-Bakel	1.270	1.180
Laarbeek	735	685
Someren	880	820
NB: Peildatum 1-10-2022. Genoemde aantallen zijn afgerond op 5-tallen.		
Daardoor kunnen in de totalen afrondingsverschillen ontstaan.		

Tabel 1a: Verdeling van de bruto nieuwbouwopgave en de minimaal netto toe te voegen woningen van het aandeel van de regio in het provinciaal bod aan BZK naar de gemeenten en subregio's. In bijlage 2 is verdere een specificatie opgenomen.

1.3
De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) tot en met 2030 en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is (steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit), d.w.z. gelijk aan de minimale woningbouwopgave.

1.4
De gemeenten dragen zorg voor het tijdig afgeven van aangevraagde vergunningen voor de realisatie van de afgesproken woningbouwopgave in de regio.

1.5
Om de woningbouwopgave uit tabel 1 te realiseren, is het noodzakelijk de plancapaciteit op te harden. Gemeenten spannen zich in om 'zachte' woningbouwplannen tijdig om te zetten in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het zo snel mogelijk opharden van de plannen voor de eerstkomende 3 jaar. Indien nodig jaagt de provincie de gemeenten aan.

Het regionale aandeel in de provinciale opgave
De regio realiseert in de periode 2022-2030 minimaal 45.130 woningen. De woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen. Het minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwopgave geldt voor elke gemeente, de verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop kan per gemeente verschillend zijn.

Tabel 1b: Regionale opgave per jaar

Jaartal	Bruto nieuwbouw opgave	Netto toe te voegen aan de woning-voorraad	Beschikbare plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Opgave betaalbaarheid (netto)		
					Sociale huur 30%	Middenhuur 16%	Betaalbare koop 20%
2022	4.230	3.875	8.360	4.635	1.165	645	775
2023	3.515	3.160	8.360	4.635	950	525	630
2024	5.430	5.190	8.360	4.635	1.555	865	1.040
2025	5.435	5.190	8.360	4.635	1.555	865	1.040
2026	5.380	5.135	8.360	4.635	1.540	855	1.025
2027	5.220	4.985	4.015	625	1.495	830	995
2028	5.145	4.915	4.015	625	1.475	820	985
2029	4.980	4.750	4.015	620	1.425	790	950
2030	4.970	4.785	4.015	620	1.435	800	955
Totaal	**45.130**	**41.985**	**57.870**	**25.660**	**12.595**	**6.995**	**8.395**

NB: De aantallen zijn afgerond op vijftallen. Daardoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan.

Tabel 1b: Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aantallen op regioniveau. In bijlage 2 is een verdere uitsplitsing per gemeente toegevoegd.

1.6
Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardige woningen. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage van 738 flexwoningen per jaar te leveren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1a.
In de provinciale woondeal hebben het Rijk en de provincie Noord-Brabant afgesproken dat er wordt gewerkt aan de verdere uitrol van de provinciale 'vloot van flexwoningen'. Met de inzet op

de realisatie van (indicatief) zo'n 2.500 tot 3.000 flexwoningen de komende 3 tot 5 jaar, draagt de provincie bij aan zowel kwantitatieve (versnelling) als kwalitatieve opgaven (veranderende vraag). Hierbij heeft de provincie oog voor vernieuwende en betaalbare woonconcepten. Daarbij wordt wel in het oog gehouden dat tijdelijke woningen geen belemmering mogen zijn voor het realiseren van permanente woningbouw.

Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Onderdeel van de herplaatsingsgarantie is dat gemeenten, regio en provincie ervoor zorgen dat er na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen.

In het uitvoeringsprogramma wordt bepaald hoe invulling kan worden gegeven aan een locatiebank, waarin de gemeenten locaties verzamelen die gedurende een bepaalde periode beschikbaar zijn voor tijdelijke woningen. Begin Q4 2023 wordt het aandeel flexwoningen per gemeente opgenomen in de actualisatie van de woondeal. Projecten voor flexwoningen die in 2022 en 2023 al in voorbereiding of uitvoering zijn tellen mee in de opgave en worden meegenomen in de actualisatie.

1.7
Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen per jaar door middel van transformatie. De regio zet zich in om hieraan een bijdrage te leveren. De gemeenten hebben nog niet in beeld of er te transformeren vastgoed in de huidige plannen is opgenomen. Met de actualisering van de gemeentelijke woningbouwmatrices komt deze informatie in Q2 van 2023 beschikbaar. Kansrijke locaties voor transformatie worden daarbij ook in beeld gebracht. In de eerstvolgende actualisatie van de woondeal (begin Q4 2023) worden de aantallen per gemeente opgenomen.

1.8
Ondertekenende partijen maken in 2023 afspraken over de wijze waarop gezamenlijk de voortgang van de uitvoering van de afspraken uit de woondeal wordt gemonitord en besproken.

1.9
Regionale partijen zorgen voor een gezamenlijk monitoringssysteem voor 21 gemeenten, gebruikmakend van wat er al aanwezig is in de SGE-regio, en regulier ambtelijk en bestuurlijk woonoverleg op niveau van 21 gemeenten.

2. Bouwlocaties

2.1
De bouwlocaties in onderstaande tabel en kaart zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Deze lijst is dynamisch. Ook andere woningbouwlocaties houden we in het vizier. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties worden voor de herijking van de woondeal eind 2023 in kaart gebracht. We blijven via de woondeal- en versnellingstafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

Sleutelprojecten zijn locaties die een wezenlijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op deze locaties wordt ca. 85% van de opgave gerealiseerd. Deze projecten zijn ruimtelijk akkoord bevonden en regionaal afgestemd. Daardoor is er een grote mate van zekerheid dat ze ook gerealiseerd gaan worden. Deels zijn deze sleutelprojecten al in uitvoering. Voor onderstaande lijst is een ondergrens van ca. 200 woningen gekozen voor de regionaal significante locaties, om de lijst overzichtelijk te houden. Omdat de bijdrage van elke gemeente essentieel is voor de realisatie van de woningbouwopgave zijn voor die gemeenten waar geen projecten van 200 woningen of meer aanwezig zijn, de twee belangrijkste projecten opgenomen.

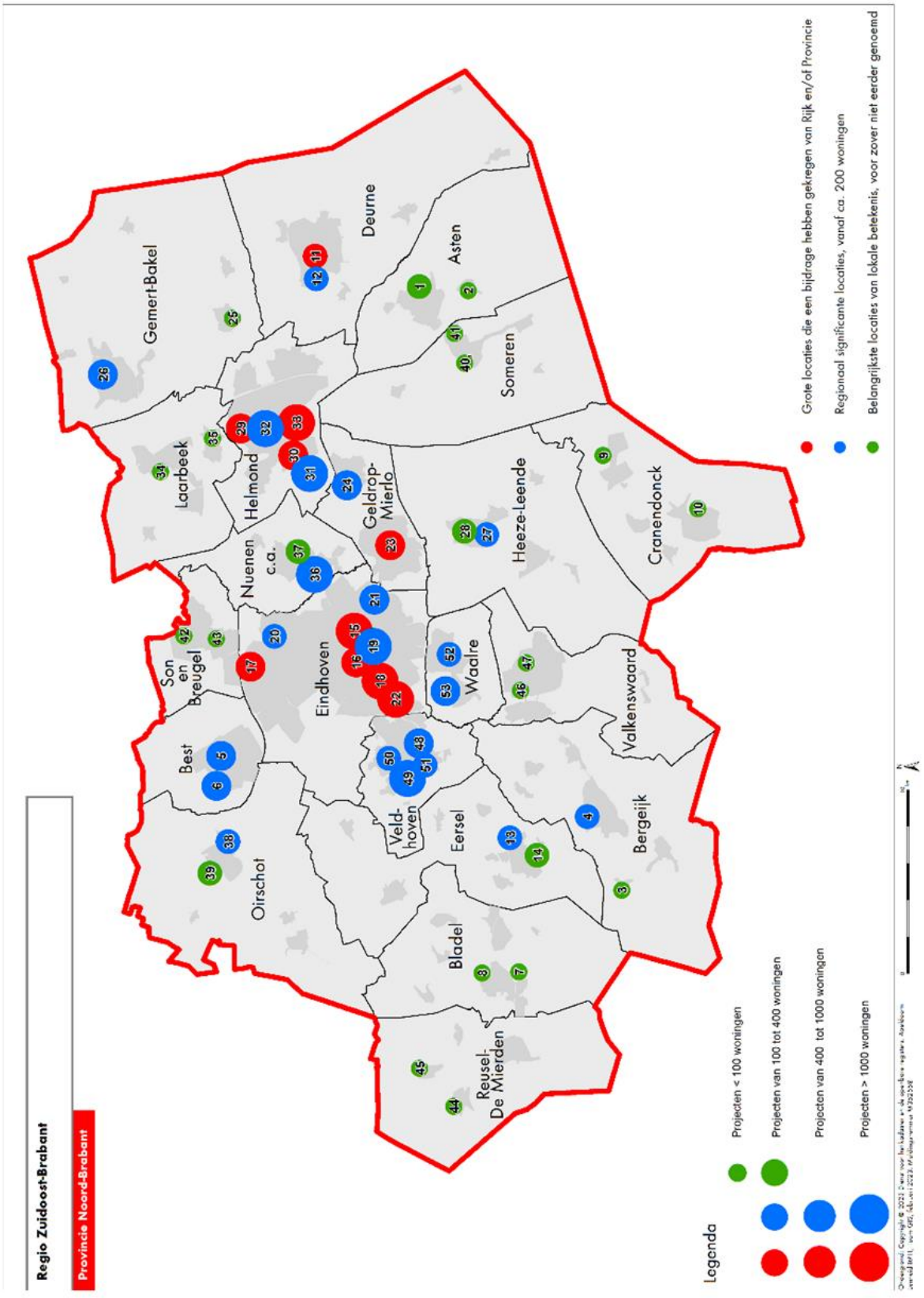
Alle woningbouwlocaties klein en groot zijn van belang voor de realisatie van de regionale opgave, vanuit kwantiteit, maar vooral ook vanuit kwaliteit en diversiteit. Deze locaties worden niet allemaal specifiek benoemd in deze Woondeal, maar maken hier wel integraal onderdeel van uit. De totale voortgang wordt gemonitord, waarbij ook het gesprek wordt gevoerd over eventuele knelpunten op deze locaties.

Het afwegingskader van de regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (oplevering juli 2023) en het Ontwikkelperspectief voor NOVEX-gebied Stedelijk Brabant (oplevering BO Leefomgeving juni 2023) zijn leidend voor het toevoegen van nieuwe locaties.
BZK en regio hebben op het BO-MIRT 2022 afspraken gemaakt over investeringen in de HOV4 (rijksbijdrage €132 mln) en Multimodale Knoop (rijksbijdrage € 469 mln), De investeringen in de Multimodale Knoop maken het mogelijk de verwachte reizigersgroei van het Openbaar Vervoer in de regio te accommoderen en dragen bij aan de bouw van bijna 5.000 woningen tot en met 2030 en nog eens bijna 5.000 woningen na 2030. De investering in de HOV4 draagt direct bij aan de realisatie van circa 11.400 nieuwe woningen, waarvan ruim 6.500 woningen tot en met 2030 (en bijna 5.000 woningen in de periode daarna) en versterkt de verbinding van centrum met de economische toplocaties.

Tabel 2: Sleutelprojecten woningbouw Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030

Categorieën:
A Grote locaties die een bijdrage hebben gekregen van Rijk en/of provincie
B Regionaal significante locaties, vanaf ca. 200 woningen
C Belangrijkste locaties van lokale betekenis, voor zover niet eerder genoemd

	Gemeente	Naam project	Aantal woningen	In- of uitbreiding, tijdelijk	Categorie	Ontvangen bijdrage	Van
1	Asten	Loverbosch fase 3a	180	uitbreiding	C		
2	Asten	Heusden Oost	67	uitbreiding	C		
3	Bergeijk	Kapelledries fase III	58	uitbreiding	C		
4	Bergeijk	Hoge Berkt II	220	uitbreiding	B		
5	Best	Stationsgebied	600	inbreiding	B		
6	Best	Aerlesche Erven	880	uitbreiding	B		
7	Bladel	Kempenland 1e fase	90	inbreiding	C		
8	Bladel	Lange Trekken	90	uitbreiding	C		
9	Cranendonck	Neerlanden II	94	uitbreiding	C		
10	Cranendonck	Boschakkers	99	uitbreiding	C		
11	Deurne	Boerenbondterrein	316	inbreiding	A	€ 1.604.732	BZK - WBI 3
12	Deurne	Binderendreef-Grote Bottel	250	uitbreiding	B		
13	Eersel	STG-terrein	250	inbreiding	B		
14	Eersel	Veldhoek Eersel	175	uitbreiding	C		
15	Eindhoven	Internationale Knoop XL (incl. Fellenoord en District-E)	6.000	inbreiding	A	€ 75.000.000	BOL 2022; en
						€ 469.000.000	Multimodale Knoop; en
						€ 13.000.000	BV Ontwikkelmaatschappij Fellenoord (PNB); en
						€ 1.500.000	BZK - WBI 2
						€ 23.311.954	BZK - WBI 3
16	Eindhoven	Emmasingelkwadrant	900	inbreiding	A	€ 4.500.000	BZK - WBI 1
17	Eindhoven	Castiliëlaan	700	tijdelijk	A	€ 5.006.430	BZK - WBI 1
18	Eindhoven	Strijp-S fase 4	1.382	inbreiding	A	€ 6.043.704	BZK - WBI 3
19	Eindhoven	Binnen de Ring, overig	6.218	inbreiding	B		
20	Eindhoven	Blixembosch	181	uitbreiding	B		
21	Eindhoven	Tongelresche Akkers	447	uitbreiding	B		
22	Eindhoven/Veldhoven	Ontwikkelas HOV 4 (Eindhoven buiten de Ring en Veldhoven)	3.500	inbreiding	A	€ 132.000.000	BO MIRT 2022
23	Geldrop-Mierlo	Centrumimpuls Geldrop	800	inbreiding	A	€ 7.814.927	BZK - WBI 2
24	Geldrop-Mierlo	Luchen, Mierlo	500	uitbreiding	B		
25	Gemert-Bakel	Hooghland	100	uitbreiding	C		
26	Gemert-Bakel	Doonheide II en III	500	uitbreiding	B		
27	Heeze-Leende	De Bulders	350	uitbreiding	B		
28	Heeze-Leende	Diverse inbreidingsprojecten	250	inbreiding	C		
29	Helmond	Centrum-noord	900	inbreiding	A	€ 8.500.000	BZK - WBI 1
30	Helmond	Brainport Smart District (tijdelijke woningen)	500	tijdelijk	A	€ 3.195.540	BZK - WBI 2
31	Helmond	Brandevoort (Brainport Smart District)	2.100	uitbreiding	B		
32	Helmond	Centrum Plus (excl. Transformatie Stationskwartier en Houtsdonk)	2.500	inbreiding	B		
33	Helmond	Transformatie Stationskwartier en Houtsdonk	1.500	inbreiding	A	€ 100.000	PNB + ambt. capaciteit
						€ 16.123.250	BO MIRT 2022
34	Laarbeek	Heuvelsche Velden, Beek en Donk	65	uitbreiding	C		
35	Laarbeek	Klokkengieterij, Aarle-Rixtel	63	inbreiding	C		
36	Nuenen c.a.	Nuenen-West	1.284	uitbreiding	B		
37	Nuenen c.a.	Luistruik	112	inbreiding	C		
38	Oirschot	De Kemmer	400	uitbreiding	B		
39	Oirschot	Ekerschot	148	uitbreiding	C		
40	Someren	Groote Hoeven	97	uitbreiding	C		
41	Someren	Goede Vaart	68	uitbreiding	C		
42	Son en Breugel	Planetenlaan/Eind	46	inbreiding	C		
43	Son en Breugel	Ruysdaalstraat	43	inbreiding	C		
44	Reusel-De Mierden	Rogse Wieken, Hoge Mierde	90	uitbreiding	C		
45	Reusel-De Mierden	Centrumplan Reusel	40	inbreiding	C		
46	Valkenswaard	Wilde Wingerd	58	inbreiding	C		
47	Valkenswaard	Parallelweg noord	62	inbreiding	C		
48	Veldhoven	City Centrum	750	inbreiding	B		
49	Veldhoven	Zilverackers	1.200	uitbreiding	B		
50	Veldhoven	Djept	302	inbreiding	B		
51	Veldhoven	Genderkwartier	196	inbreiding	B		
52	Waalre	Ekenrooi-zuid	229	uitbreiding	B		
53	Waalre	Waalre-noord	610	uitbreiding	B		
	Totaal aantal woningen in sleutelprojecten		**38.560**				
	Percentage van totale bruto nieuwbouwopgave 2022 t/m 2030		**85%**				



Kaart met de regionale woningbouwopgave en sleutelprojecten in Zuidoost-Brabant. De nummers verwijzen naar de projecten in tabel 2.

3. Versnellingsafspraken

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele ontwikkelproces tot en met de bezwaarprocedure. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een Plan van aanpak Versnellen Processen en Procedures opgesteld. De volgende aanbevelingen –voor zover nodig– worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het opzetten van een regionale flexpool waarmee op regionaal niveau experts ingehuurd worden, waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken en samenwerking met onderwijsinstellingen.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
- Actueel houden van eenduidige kaders, zoals de regionale begrippenlijst, maar ook afspraken over extra eisen, zoals de Brainport Principes kunnen processen versnellen. Dit zorgt voor eenduidigheid richting de marktpartijen

3.1
Om de woningbouwproductie te versnellen en de regionale woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de woningbouwketen essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. Dit vraagt om een nauwe betrokkenheid van corporaties en marktpartijen bij de uitvoering van de regionale woondeal.

3.2
De realisatie- en uitvoeringskracht is een belangrijke randvoorwaarde voor de realisatie van de woningbouwopgave. De regio borgt de uitvoeringskracht voor de woningbouwopgave binnen de 21 gemeenten van de MRE, door bijvoorbeeld de aanstelling van een commissionair. In de regio wordt daarvoor gewerkt aan een heldere structuur van versnellingstafels en bestuurlijke en ambtelijk gremia om voor de nodige afstemming te zorgen.

3.3
In 2021 is in het SGE een versnellingsonderzoek (Actieplan versnelling Woningbouw) uitgevoerd. Dat heeft geleid tot de aanstelling van woningbouwversnellers die met concrete acties om woningbouwplannen te versnellen aan de slag zijn. Ook zijn in Veldhoven, Eindhoven en Helmond lokale woningbouwregisseurs in dienst genomen. Partijen onderzoeken daarnaast de mogelijkheden voor een versnellingsteam/flexpool op MRE-niveau, waarbij lessen van de huidige versnellingsteams worden meegenomen.

3.4
Partijen richten een regionale versnellingstafel in Q2 2023 waar afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Hierbij maken gemeenten gebruik van de versnellers en woningbouwregisseurs die al in de regio aanwezig zijn op lokaal, subregionaal en regionaal niveau en de middelen die BZK en de provincie via de Flexpool Versnelling Woningbouw beschikbaar stellen.
Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk sluiten waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's.

Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

3.5
In de realisatie van de regionale woningbouwopgave geven partijen prioriteit aan projecten binnen bestaand stedelijk gebied die snel en relatief gemakkelijk te realiseren zijn. Projecten op uitbreidingslocaties zijn aanvullend op de mogelijkheden binnen de kernen. Ook wordt bekeken welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of naar voren kunnen worden gehaald. In Hoofdstuk 9 worden de ruimtelijke ordeningsaspecten verder uitgewerkt.

3.6
Om ervoor te zorgen dat bij planuitval reserveplannen beschikbaar zijn, maken partijen afspraken over voldoende plancapaciteit en harde plancapaciteit. Partijen zetten in op voldoende harde plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwproductie de komende vijf jaren. Partijen continueren daarbij de afspraak om in de gebieden met een groot tekort in te zetten op 130% plancapaciteit (afspraak 1.3).

3.7
Ook wordt ingezet op innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de bouwproductie te versnellen (zie afspraken 1.6, 1.7 en 8.1), waaronder bijvoorbeeld het innovatief en projectoverstijgend inkopen van woningen via bouwstromen. Hierin vervult de regio Zuidoost Brabant een voortrekkersrol. In het najaar van 2020 hebben de 9 SGE gemeenten en de 13 MRE corporaties al een gezamenlijke tender op de markt gezet voor de bouw van 1000 gestandaardiseerde sociale huurwoningen, een conceptueel bouwen project genaamd WoonST. De afgelopen jaren is gewerkt aan diverse WoonST projecten in verschillende gemeenten en de eerste woningen worden inmiddels gerealiseerd en vermoedelijk dit jaar ook opgeleverd. Het succes van dit project leidt tot een vervolg, in 2023 wordt gezamenlijk gewerkt aan een nieuwe tender die 2024 in moet gaan. Er wordt naar gestreefd dat alle 21 MRE-gemeenten deelnemen aan de tender, evenals alle MRE-corporaties. WoonST 2.0 zal wederom als een zogenaamd conceptueel bouwen project worden getenderd, maar innovatiever en duurzamer worden.

4. Betaalbare woningen

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 zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen. Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In provincie Noord-Brabant wordt gestreefd naar 106.550 betaalbare huur- en koopwoningen.

4.1
De regio Zuidoost-Brabant zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 30.100 betaalbare huur- en koopwoningen (bruto, netto zijn dat er 28.035). Hiermee wordt 67% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Om dit te realiseren, wordt deze opgave van minimaal twee derde betaalbare woningen in de nieuwbouw door elke gemeente (op gemeenteniveau) nagestreefd. Onderdeel hiervan is een minimum van 30% sociale huur van de nieuwbouw in de gemeente. Gemeenten passen hun woonbeleid en programmering hierop aan. Het resterende deel betaalbare woningen wordt op regioniveau onderverdeeld in 16% middeldure huur en 20% betaalbare koop (voor prijsgrenzen zie begrippenlijst). In bijlage 2 staat de netto opgave per gemeente. Begin Q4 2023 wordt de plancapaciteit per gemeente opgenomen in de woondeal, zodat duidelijk is welke gemeenten nog plancapaciteit moeten toevoegen of aanpassen om aan het minimum van 30% sociale huur en 2/3^{e} betaalbaar in de nieuwbouwopgave te voldoen. Ook wordt het nieuwbouwprogramma per gemeente nader uitgewerkt en opgenomen.

4.2
In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen. De regionale opgave voor sociale huurwoningen betreft 13.540 woningen (bruto).

De corporaties in de regio Zuidoost-Brabant zetten zich in voor de realisatie van de gehele opgave van deze 13.540 woningen in de regio, met een ambitie tot circa 14.750 sociale huurwoningen. Daarnaast hebben zij plannen voor de realisatie van 1.350 middenhuurwoningen. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken.

Tabel 3: Opgave betaalbaarheid en plannen corporaties

Periode	Opgave betaalbaarheid (netto)			Plancapaciteit bij gemeenten			Plancapaciteit bij corporaties			
							Sociale huurwoningen		Middenhuurwoningen	
	Sociale huur-woningen	Midden-huur	Betaalbare koop	Sociale huur-woningen	Midden-huur	Betaalbare koop	locatie én middelen beschikbaar	alleen middelen beschikbaar, nog geen locatie	locatie én middelen beschikbaar	alleen middelen beschikbaar, nog geen locatie
2022 t/m 2026	7.000	3.900	4.675	9.990	9.450	10.010	6.876	2.475	817	20
2027 t/m 2030	5.600	3.120	3.740	4.010	3.960	3.320	1.414	3.971	338	181
Totaal	**12.600**	**7.020**	**8.415**	**14.000**	**13.410**	**13.330**	**8.290**	**6.446**	**1.155**	**201**

Tabel 3: De opgave aan betaalbare woningen op korte en middellange termijn, vergeleken met de beschikbare plancapaciteit en de potentiële capaciteit van de corporaties.

Gemeenten zien in de corporaties hun eerste partner als het gaat om realisatie van sociale huurwoningen. Zij gaan samen met de corporaties een aanpak vormgeven om corporaties beter in positie in te brengen bij gebiedsontwikkelingen, en daarbij concreet invulling te geven aan een efficiënte en effectieve samenwerking en procedures.

Provincie, gemeenten en corporaties constateren gezamenlijk dat corporaties pas voor een deel van de geplande sociale huurwoningen een locatie in beeld hebben (tabel 2). Er zijn middelen gereserveerd voor de gehele opgave. Alle partijen vinden het niet acceptabel, wanneer de middelen van de corporaties niet besteed kunnen worden aan de bouw van sociale huurwoningen. Daarom zetten zij zich ervoor in dat corporaties in positie worden gebracht om deze woningen te realiseren (zelf ontwikkeld of *in turnkey* afgenomen door corporatie). Gemeenten en corporaties gaan in Q2 2023 actief op zoek naar nieuwe locaties ten behoeve van de nieuwbouw voor sociale huurwoningen. Zij onderzoeken de mogelijkheid om hiervoor een acquisiteur in te zetten.

Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren, wordt waar nodig ook naar herziening van bestaande afspraken gekeken. Dit mag niet ten koste gaan van de snelheid van realisatie van het totale plan.

Provincie, gemeenten en corporaties spreken af dat uiterlijk in Q2 van 2023 de plannen van de gemeenten voor sociale huurwoningen worden vergeleken met de plannen van de corporaties. Dit is een match op projectniveau en omvat alle projecten van gemeenten zoals aangegeven in deze woondeal en de plannen en ambities van de corporaties. Over de verschillen en de mogelijkheden om tot versnelling, verdichting of anderszins verhoging van de aantallen te komen gaan gemeenten en corporaties in overleg met als doel om de middelen die de corporaties hebben gereserveerd voor de realisatie van de gehele opgave te kunnen inzetten ten behoeve van de realisatie van sociale huur.

4.3
In de nationale prestatieafspraken is het volgende opgenomen over grondprijzen:
"Op basis van de regionale woondeals mogen corporaties verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie die gevoerd wordt op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld."
Partijen bekijken in Q2 2023 hoe hieraan in de MRE-regio invulling gegeven gaat worden.

4.4
Ook is in de Nationale Prestatieafspraken opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio heeft 52% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van 550 euro of minder. Tevens is afgesproken dat huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot dat bedrag. Onder voorbehoud van het doorgaan van deze wet, kunnen corporaties het niveau van 52% onder de 550 euro tot tenminste 2025 gelijk houden.

4.5
Gemeenten en corporaties zien de realisatie van voldoende sociale huurwoningen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Gemeenten zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. Hierbij ligt ook een verantwoordelijkheid bij de corporaties. Gemeenten brengen corporaties in een vroeg stadium in positie bij potentiële bouwlocaties en – plannen voor sociale huurwoningen. Daarbij onderzoeken partijen met elkaar op welke manier hierbij samengewerkt kan worden.

4.6
Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder verplaatsbare woningen (flexwoningen).

4.7
In het beleidsprogramma 'een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad waarbij tevens het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in de regio voldoet aan de totale behoefte naar deze woningen. Dat het aandeel sociale huur in de woningvoorraad waar deze nog (ver) onder de 30% zit, een stevige impuls nodig heeft wordt onderschreven. Een eerste stap in deze richting is het opnemen van minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwopgave. We spreken af dat corporaties en gemeenten dit in de gemeentelijke prestatieafspraken verder uitwerken en elkaar ondersteunen bij het behalen van het doel, zoals via afspraken over beperking van sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen.

4.8
De huisvesting van studenten is een regionale opgave. Het aantal studenten zal de komende jaren fors groeien. Voor de Brainport Eindhoven is het aantrekken, binden en vasthouden van talent een belangrijke voorwaarde voor de economische groei van deze regio. De vraag is zodanig groot dat de steden Eindhoven en Helmond de volledige huisvesting niet zullen kunnen opvangen. Ouderejaarsstudenten, promovendi en internationale studenten moeten ook in de regiogemeenten een betaalbare plek kunnen vinden. Hierover worden, onder regie van de provincie, nadere afspraken gemaakt volgens een vergelijkbare systematiek als voor de aandachtsgroepen, zoals genoemd in bovenstaand artikel. In het uitvoeringsprogramma worden deze afspraken opgenomen.

5. Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

5.1
Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 40.000 woningen geschikt voor verpleegzorg, 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Het regionale aandeel in deze opgave is 6.730 nultredenwoningen en 2.810 geclusterde woonvormen. Deze woningen zijn onderdeel van de 45.135 woningen opgenomen in tabel 1.

5.2
Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het regionale aandeel in deze nationale opgave voor verpleegzorgplekken is 1.530 woningen geschikt voor Volledig Pakket Thuis (VPT). Dit wordt in de uitvoeringsagenda, in samenspraak met de zorgkantoren, vertaald naar een opgave per gemeente. Het Rijk vraagt de regio dit voor 1 juli 2023 te doen.

5.3
In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Naar aanleiding hiervan worden de doelstellingen in de paragrafen 5.1 en 5.2 geactualiseerd. Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

6. Herstructurering

6.1
In het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zeer slecht onderhouden woningen in een onaantrekkelijke woonomgeving waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte. In deze herstructureringsopgave onderscheiden we drie categorieën: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie.

6.2
Het regionale aandeel van herstructureringsopgave, brengen we in beeld en nemen we in Q4 2023 op in de actualisatie van de woondeal.

6.3
De partijen in de woondeal spannen zich in om de herstructureringsopgave beter in beeld te brengen, en minimaal eens per jaar te bespreken op de Woondealtafel. Het Rijk stelt ondersteuningsmiddelen ter beschikking voor de aanpak van deze opgaven, zoals het Volkshuisvestingsfonds.

7. Vakantieparken

7.1
Er is een inventarisatie van de 600 parken in Brabant geweest. Slechts enkele hiervan komen misschien in aanmerking voor omzetting naar woonwijk. Bovendien worden die parken al grotendeels permanent bewoond, dus levert dit geen extra woningen op. Het initiatief voor een eventuele functiewijziging ligt bij de betreffende gemeenten. Bij een eventuele transformatie wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor verdichting.

8. Duurzame en toekomstbestendige woningbouw

Als Brainportregio willen we vooroplopen in technologische vernieuwingen. Dit passen we toe in de woningbouwopgave. Innovatief, industrieel, biobased en circulair bouwen en ontwikkelen, met aandacht voor sociale innovatie én voor meervoudig watergebruik, komt nog prominenter op de agenda. Het Rijk heeft verschillende middelen/subsidiemogelijkheden en kijkt daarnaast naar regelgeving (i.c. aanpassing Bouwbesluit per 01-01-2025) om innovatief en biobased en circulair bouwen te stimuleren. Innovatie in bouwen en wonen gaat verder dan ontwikkelen en toepassen van technologische oplossingen, het gaat ook om compact wonen, collectiviteit, deelvoorzieningen, e.d. Deze hebben ook impact op verduurzaming (kleinere footprint) of sociale duurzaamheid. Als pilotregio geven we hier invulling aan. In de gebiedsontwikkeling Fellenoord zetten gemeente Eindhoven en provincie Het Nieuwe Normaal[2] in als handleiding voor circulariteit.

Het Rijk heeft op 23 december 2022 de beleidsagenda circulair bouwen naar buiten gebracht. In deze agenda wordt ingezet op drie hoofdlijnen:

1. het aanscherpen en verbreden van de milieuprestatie-eis voor nieuwe gebouwen;
2. het introduceren van normering voor de CO2-emissie van het materiaalgebruik in gebouwen;
3. het stimuleren van bouwen met biobased grondstoffen.

De regio heeft al ruime ervaring met ontwikkelen en realiseren van innovatieve bouwconcepten en innovatieve fieldlabs, zoals Living Lab 040 en Brainport Smart District. En ook de ervaringen die opgedaan worden vanuit Cirkelstad Eindhoven, de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen worden breed gedeeld.

Onderstaande ambities worden ondersteund door alle partijen. Projectspecifiek wordt er een afweging gemaakt of het haalbaar is om alle genoemde ambities te realiseren, zonder dat dit leidt tot substantiële vertraging of kostenverhoging.

8.1
De partners van de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen worden ondersteund in de realisatie van projecten gericht op circulair en biobased bouwen. Tijdens het intervisietraject 2.0 dat door de City Deal wordt opgezet, zullen vragen, plannen, casussen en toetsingscriteria gebundeld worden om gemeenten te ondersteunen in hun kennis- en informatiebehoefte. Ook biedt het Expertteam woningbouw (RVO) de mogelijkheid om expertise op maat voor de gemeenten in te zetten. De gemeente Eindhoven is partner van de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen en wordt uitgenodigd om kosteloos mee te doen aan het intervisietraject 2.0 en een concreet vraagstuk en/of project in te brengen. Deze ervaringen worden breed gedeeld in de regio.

8.2
Met het programma Building Balance wil de Rijksoverheid het verbouwen van biobased bouwmaterialen (m.n. isolatiemateriaal o.a. vlas en hennep) via doorbraakprojecten stimuleren. Samen met de gemeente Eindhoven, en eventueel meerdere gemeenten die willen aanhaken, verkent BZK de mogelijkheden om een doorbraakproject te starten, waarbij de gemeente(n) materialen uit de regio kan halen; een win-win-win voor de bouw, landbouw en circulaire economie. Het programma Building Balance is op zoek naar Field Labs waarin de hele keten van biobased materialen opgezet en ondersteund wordt. De gemeente kan zorgen voor een afzetmarkt.

8.3
Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie,

[2] Het Nieuwe Normaal voorziet in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren. Meer info: Het Nieuwe Normaal (HNN) - Cirkelstad

standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang.

8.4
De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK. Deze verschuiving leidt onder meer tot een kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie. Rijk ondersteunt met expertise (expertteam) om na te gaan waar versnelling mogelijk is onder huidige wetgeving. Met de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) hoeft niet langer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden aangevraagd voor bouwwerken benoemd in gevolgklasse 1 in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Hiervoor geldt een beoordeling door een onafhankelijke kwaliteitsborger die meekijkt of het gebouw aan de technische regels voldoet. Met de komst van de Wkb wordt het landelijk goedkeuren van fabriekswoningen grotendeels mogelijk.

8.5
Woningbouw met een lage milieu-impact (uitgedrukt in de Milieuprestatie Gebouwen, MPG) is technisch mogelijk. Betrokken partijen zetten binnen aanbestedingen in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een MPG van 0,5, vooruitlopend op de voorgenomen aanscherping van nationale wetgeving. Woningcorporaties nemen dit mee in opdrachtverlening; gemeenten nemen dit mee bij eventuele grondverkoop.

8.6
Toepassing van biobased materialen levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de milieuprestatie en slaat bovendien CO_2 op. Deze toepassing wordt actief gestimuleerd in nieuw te realiseren projecten, waarbij partijen zich inspannen om het gebruik van hernieuwbare (biobased) bouwmaterialen en/of het hergebruik van bouwmaterialen te verhogen naar 25% in 2025 en 50% in 2030. Innovatieve projecten kennen (vooralsnog) hogere bouwkosten dan traditionele bouw. De regio benadrukt dat om een gelijke kans te krijgen in de woningbouwopgave van de regio andere, tot nu toe op het milieu afgewentelde kosten, meeberekend worden in de totale kosten.

8.7
We hanteren Het Nieuwe Normaal als eenduidige taal voor circulair bouwen, en vragen bij al onze projecten naar de circulaire prestaties op basis van het HNN-raamwerk. Daarmee dragen we bij aan de nationale transitie naar een circulaire bouweconomie.

8.8
Gemeente en woningcorporaties gebruiken Het Nieuwe Normaal als methodiek bij aanbestedingen en uitvragen. Daarmee geven zij de markt brede kaders om uitvoering te geven aan circulariteit, en ontstaan tevens inzichten uit goed vergelijkbare projecten.

8.9
Het Rijk neemt obstakels voor toepassing van het Nieuwe Normaal weg, door te ondersteunen bij het komen tot een businesscase gebaseerd op waardecreatie (in brede zin) en de regio vraagt het Rijk partijen te ondersteunen met experimenteerruimte bij het implementeren, onderzoeken en door ontwikkelen hiervan. Over eventuele concrete obstakels gaan partijen in gesprek om te kijken hoe deze overwonnen kunnen worden.

8.10
Om te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad besteden we aandacht aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen én woonomgevingen, om in te kunnen spelen op toekomstige behoeften. De regio benadrukt hierbij het belang van aangepaste rekenmethoden, wet- en regelgeving en (voor-)financiering en de rol van het Rijk hierin.

8.11
Woningen die nu gebouwd worden moeten ook in het toekomstige klimaat veilig, aantrekkelijk en betaalbaar zijn. Partijen in deze woondeal spannen zich dan ook in om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen en in te richten. Ze passen hiertoe - vooruitlopend op mogelijke wettelijke borging - de 'landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' toe.

8.12
Voor een aantal locaties per provincie financiert het Rijk projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal (in totaal max. 400 evaluaties verspreid over het land). Voor uitvoering van een evaluatie dient het project zich minimaal in definitieve ontwerpfase te bevinden en de realisatie voor 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden. Een evaluatie geeft inzicht in de prestaties van het project op de thema's van Het Nieuwe Normaal en de lessen uit alle evaluaties worden landelijk gedeeld.

9. Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie.

9.1
De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken. We werken hierin samen met Rijks- en regionale partners zoals onder andere vastgelegd in de Nationale Actieagenda Brainport. Op verschillende thema's maken we afspraken zoals over de verstedelijkingsopgave en bijbehorende randvoorwaardelijke ingrepen.
Voorbeelden hiervan zijn de afspraken gemaakt op regionaal niveau in de "Ruimtelijke schaalsprong; actieagenda Brainport" en de afspraken die op landelijk niveau in het BO-MIRT 2022 gemaakt zijn op het gebied van verstedelijking en de noodzakelijke eerste tranche gezamenlijke investeringen in mobiliteit. Voor aanvullende investeringen in, energie, groen, mobiliteit etc. gebruiken we de daarvoor ingerichte tafels (o.a. regionale mobiliteitstafel, MIEK, verstedelijkingsakkoord en verstedelijkingsstrategieën, BO MIRT en BO Leefomgeving).
Deze grotere opgaven en grotere ambities die in de regio en bij de gemeenten aanwezig zijn worden afgewogen en afgestemd via de uitwerking van de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en in overleg met partners zoals de corporaties (wat is haalbaar) verwerkt in een actualisatie van de Woondeal. De afweging van nieuwe woningbouwlocaties vindt plaats op basis van de ruimtelijke kaders die in de regio aanwezig en in ontwikkeling zijn (zoals Afsprakenkader Wonen SGE en andere (sub)regionale woningbouwafspraken, Verstedelijkingsakkoord SGE, Verstedelijkingsstrategie Brabant, Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, NOVEX Stedelijk Brabant). De kwaliteit binnen de kernen, met voldoende ruimte voor groen, water, klimaatadaptatie, is een belangrijke afweging. Gemeenten krijgen bij concrete en zorgvuldige planvorming, passend binnen de behoefte, ook buiten bestaand stedelijk gebied mogelijkheden.

9.2
De schaalsprong is geen toekomst, maar feitelijk al ingezet. Door de groei van de hightechindustrie (waaronder de verdubbeling van ASML van 18.000 naar 35.000 arbeidsplaatsen), groeien ook andere sectoren mee, wat naar verwachting ca. 70.000 extra banen oplevert in de gehele regio. Deze extra werkgelegenheid resulteert naast de huidige opgave in een forse extra woningbouwopgave, een toename van de mobiliteit en een toenemende druk op de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en op de leefkwaliteit (brede welvaart). De aan de banengroei gekoppelde behoefte aan woonruimte is nu al, en zal nog verder, zichtbaar worden in de gehele regio en in alle woonmilieus. Deze (forse) extra woningbouwopgave wordt uitgewerkt in de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant.
De banengroei concentreert zich niet alleen in het stedelijk gebied maar geldt voor de gehele keten (o.a. toeleverende bedrijven) die ook verweven is in de landelijke gebieden. Woonruimte wordt niet alleen gezocht in het stedelijk gebied, maar geeft druk op de gehele regio. Er is niet alleen een behoefte aan stedelijk wonen, maar ook aan wonen in landelijk gebied. De implicaties die dit heeft voor de woningbouwopgave worden uitgewerkt in de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant.

9.3
Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken en wordt de signaleringskaart uit de Brabantse Verstedelijkingsstrategie toegepast. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verdere richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.

9.4

Verstedelijkingsakkoord 2022 en woondeal SGE 2019

In het Verstedelijkingsakkoord SGE zijn afspraken gemaakt hoe om te gaan met de grootschalige locaties en randvoorwaardelijke ingrepen die nodig zijn om deze te realiseren. In de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant wordt dit nu ook uitgewerkt voor de overige subregio's. Waar nodig worden investeringsafspraken over bijvoorbeeld mobiliteit besproken via de daarvoor bestemde tafels, zoals het BO MIRT of het BO Leefomgeving. Onderstaande afspraken uit de Woondeal SGE blijven van belang en zetten we door in deze Woondeal.

Goederenvervoer per spoor

Gebiedsontwikkelingen rond het spoor kunnen worden beïnvloed door (intensivering van) goederenvervoer over het spoor. De regio vraagt met name aandacht voor goederenvervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot woningbouw in de spoorzone.

In het BO MIRT van november 2022 zijn de navolgende afspraken gemaakt:

- *Rijk, provincies en stedelijke regio's erkennen de spanning tussen de opgave van binnenstedelijk bouwen en wonen in de spoorzones en het gebruik van het spoor voor goederenvervoer en specifiek voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.*
- *Rijk en regio constateren dat het van gezamenlijk belang is om met elkaar in gesprek te blijven over een robuust Basisnet en verstedelijking langs het spoor.*
- *De Stuurgroep Basisnet is daarvoor het meest aangewezen overleg omdat dit in meer regio's speelt. In de Stuurgroep kan worden afgesproken om punten in andere bestuurlijke overleggen te agenderen; zoals in het BO Leefomgeving Zuid 2023. Begin 2023 worden in de Stuurgroep de verschillende perspectieven en kaders besproken voor goederenvervoer en op het terrein van ruimtelijke ordening. Op basis daarvan worden de mogelijkheden besproken om tot een gezamenlijk handelingsperspectief te komen.*

Ook in de Tweede Kamer is aandacht voor de spanning tussen de woningbouwopgave en het spoorgoederenvervoer en in het bijzonder het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Zo is de motie van Minhas, Van Ginneken en Geurts (Kamerstukken II 29984, nr. 1083) met algemene stemmen aangenomen. In die motie vraagt de Kamer de regering om in overleg met medeoverheden te komen tot nieuw beleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor door stedelijk gebied, teneinde de veiligheid van omwonenden langs het spoor te garanderen. Ook ligt er de met algemene stemmen aangenomen motie Bouchallikh en De Hoop van 26 januari 2023 (Kamerstukken II 29984, nr. 1085) die de regering vraagt te onderzoeken in hoeverre vervoerders gestimuleerd kunnen worden zo veel mogelijk gebruik te maken van minder dichtbevolkte routes en andere modaliteiten teneinde een veilig vervoer van gevaarlijke stoffen te realiseren en aandacht te hebben voor de uitdagingen voor de woningbouwopgave nabij het spoor.

Aan de regionale versnellingstafel voor de MRE signaleren en bespreken we eventuele knelpunten in concrete woningbouwlocaties en -projecten en zoeken we samen naar mogelijke oplossingen (zie afspraak 3.4). Zoals opgenomen onder hoofdstuk 11 van deze woondeal zal het Rijk zich in de volle breedte inspannen om de kritische succesfactoren te adresseren.

Woensel Zuid

In de Woondeal SGE 2019 is aandacht voor wijkvernieuwing in het stedelijk focusgebied Woensel Zuid. Woensel Zuid ligt ten noorden van het centrum van Eindhoven en telt ruim 40.000 inwoners. Na een bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds in 2021 voor een 3-tal projecten in het gebied, heeft de bestuurlijke focus geholpen om opnieuw stappen te kunnen zetten. Ons doel is dat Woensel Zuid over 20 jaar een plek is waar je fijn kunt wonen en waar inwoners dezelfde kansen hebben als in de rest van de stad. Samen willen we dat waarmaken. In navolging van de afspraken vanuit de Woondeal SGE 2019 én door verschillende (sociaal-maatschappelijke) ontwikkelingen wordt eind Q1 2023 het Pact Woensel Zuid afgesloten (NPLV). Met dit Pact gaan de betrokken gebiedspartners, gemeente en Rijk, vanuit een Alliantieraad, een belangrijke rol spelen om over 20 jaar de ambities en doelen van het Pact te gaan realiseren. We streven naar een

divers woningaanbod in het stadsdeel. Voor alle doelgroepen moeten er passende woonplekken zijn en mensen met verschillende inkomens leven samen in één buurt. Met de Alliantie Pact Woensel Zuid willen we de energie van inwoners en ondernemers benutten en kansen creëren. We zorgen dat wat goed gaat, goed blijft gaan. En waar het Pact een extra doorbraak kan geven, doen we dat. Dit kan betekenen dat we bestaande activiteiten ondersteunen waar nodig of nieuwe activiteiten starten. Daarbij maken we gebruik van de financiële mogelijkheden die vanuit het Rijk in relatie tot het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid beschikbaar zijn.

10. Samenwerking en sturing

A. Uitvoeringsafspraken

Partijen stellen met elkaar in Q2 2023 een uitvoeringsprogramma op om de afspraken uit de woondeal te realiseren. Daarbij wordt onder andere benoemd, welke partij verantwoordelijk is, welke partijen worden betrokken en wanneer de betreffende actie wordt uitgevoerd.
Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en corporaties. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de complexe woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- Monitoring en rapportage om zicht te houden op de voortgang. Belangrijk aandachtspunt hierbij is het voorkomen van dubbele monitoring door gebruik van verschillende systemen naast elkaar.
- De overlegstructuur om de voortgang en eventuele knelpunten te bespreken.
- Het indien nodig oplossen van belemmeringen en nemen van besluiten

B. Monitoring en bespreking voortgang

10.1
De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.

10.2
Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK, de provincie, gemeenten en corporaties.

10.3
De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij deze woondealregio met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit gemeenten en corporaties. Een overleg tussen de directeur Woningbouw van BZK en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg.
Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.

10.4
De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognoses van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze worden periodiek geactualiseerd. De richtinggevende doelstellingen voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 worden bijgewerkt op basis van deze prognoses, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de

herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

10.5
In de herijking wordt geëvalueerd in hoeverre de inzet van gemeenten en corporaties, voor de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, wordt gehaald. Partijen hebben daarbij aandacht voor de realisatie en de financiële ruimte.

10.6
Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

C. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen

10.7
Doel is door monitoring en intensief en kortcyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: ‘’los het op, of schaal het op’’.

10.8
Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.

10.9
Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

11. Kritische succesfactoren en ondersteuning

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening spant zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministeries de kritische succesfactoren in relatie tot woningbouw aan te pakken. In het geval het creëren van de juiste randvoorwaarden onder de verantwoordelijkheid van een ander Ministerie valt, geldt dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties fungeert als 'toegangspoort' naar het Rijk.

Voor gebieds- of locatie-specifieke knelpunten wordt via de regionale versnellingstafel en/of het expertteam woningbouw aan oplossingen gewerkt. De landelijke versnellingstafel is opgericht voor alle boven regionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit team zorgt ervoor dat de juiste experts en ministeries worden aangesloten om gezamenlijk de problematiek te analyseren en zoeken naar een oplossing. Via de regionale versnellingstafel worden problemen en mogelijke oplossingen aangedragen voor de landelijke versnellingstafel.

Financiële ondersteuning

- BZK levert via de eerste vier tranches van de Woningbouwimpuls een bijdrage van €61.527.295 mln. aan de bouw van 8.543 woningen in de MRE.
- BZK en regio hebben op het BO-MIRT 2022 afspraken gemaakt over investeringen in de HOV4 (rijksbijdrage €132 mln) en Multimodale Knoop (rijksbijdrage € 469 mln), De investeringen in de Multimodale Knoop dragen bij aan de bouw van bijna 5.000 woningen tot en met 2030 en nog eens bijna 5.000 woningen na 2030. De investering in de HOV4 draagt direct bij aan de realisatie van circa 11.400 nieuwe woningen, waarvan ruim 6.500 woningen tot en met 2030 (en bijna 5.000 woningen in de periode daarna) en versterkt de verbinding van centrum met de economische toplocaties.
- Eind 2022 is er een Specifieke Uitkering gedaan door het Rijk ten bate van het opstellen en uitvoeren van de Woondeals. De middelen worden per provincie verdeeld en via hen zal het doorstromen naar de betreffende woondealteams. De provincie Noord-Brabant heeft €475.000 ontvangen in december 2022. Voor de jaren 2023 t/m 2025 zijn soortgelijke bedragen toegezegd.
- De volgende tranche van de woningbouwimpuls: kleine kernen kunnen op basis van de 5e tranche WBI ook gezamenlijk een aanvraag indienen voor projecten van minimaal 200 woningen (was 500). In woondeal-verband wordt het ook makkelijker om samen een aanvraag in te dienen. RVO ondersteunt de aanvragers via de Impulskamer.

Capaciteit Raad van State en ambtelijke capaciteit

- Door alle fasen en in alle onderzoeken wordt herkend dat de beschikbare personele capaciteit een belangrijke reden voor vertraging is in de woningbouw productie. Het gaat daarbij niet alleen om een kwantitatief probleem (aantal mensen), maar ook om gebrek aan kennis en (proces)kunde.
- We brengen samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen mogelijkheden in beeld om de beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten, ondersteund door een gezamenlijk uit te voeren onderzoek.
- Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft een loketfunctie waar gemeenten, provincies en woningcorporaties terecht kunnen met vragen over ondersteuning (woningbouw@rvo.nl). Dit Expertteam beschikt over (o.a. juridische) experts die medeoverheden en woningcorporaties kunnen bijstaan met onafhankelijk advies en praktische ondersteuning. Deze experts kunnen in een periode van 6 tot maximaal 12 maanden meerdere malen kortstondig worden ingezet om een concreet woningbouwproject te versnellen. We onderzoeken hoe we de loketfunctie kunnen versterken, zodat gemeenten, provincies en woningcorporaties het Expertteam Woningbouw beter weten te vinden met hun vragen.
- Door middel van de Flexpoolregeling kunnen provincies aan de slag met het opstellen van een regionale of provinciale pool van professionals die voor langere tijd kunnen worden

ingezet. Provincies en gemeenten kunnen de bijdrage besteden aan capaciteit in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Zo kunnen zij bijvoorbeeld projectleiders, stedenbouwkundigen of planeconomen inhuren en deze ter beschikking stellen aan gemeenten waar een tekort aan ambtelijke capaciteit een knelpunt vormt. BZK keert hiervoor een bedrag uit van circa €5,1 miljoen voor de jaren 2023 en 2024, dat via de provincie beschikbaar wordt gesteld.
- De komende periode gaan we aan de slag om deze flexpoolfunctie samen met de provincies te versterken.
- Er is voor vier jaar extra budget van 3 miljoen euro voor uitbreiding van de capaciteit van de Afdeling bestuursrechtspraak (voor de Omgevingskamer) beschikbaar gesteld.
- Knelpunten als gevolg van gebrek aan capaciteit en expertise bij mede-overheden en Raad van State worden geagendeerd op de woontafels. Desgewenst kan via de regionale versnellingstafel de landelijke versnellingstafel worden ingezet.

Stikstof
- De uitspraak over de bouwvrijstelling was een tegenslag voor de woningbouwopgave. Het betekent zeker niet dat het land 'op slot gaat'. Grote projecten moesten vaak al deposities berekenen, beoordelen en compenseren. De stikstofdepositie in de gebruiksfase (bovenal door verkeersstromen) is daar immers ook groot. Kleinere projecten zullen veelal doorgang kunnen vinden. Hun stikstofdeposities zijn klein en kortstondig, en daarmee veelal niet vergunningplichtig. Wel moeten initiatiefnemers als gevolg van de uitspraak berekeningen uitvoeren en ecologisch beoordelen om vast te stellen of de activiteit vergunningplichtig is. Dit leidt tot vertraging en toename van kosten, wat wordt versterkt door capaciteitstekorten bij onderzoeksbureaus en overheden.
- Met de stikstofbrief van 25 november 2022 is veel duidelijk geworden. Er is een aanpak voor piekbelasters, die gericht is op een directe forse reductie van uitstoot én een blijvend dalende lijn. Zodat de natuur herstelt en meer ruimte ontstaat voor PAS-melders en vervolgens voor nieuwe maatschappelijke en economische ontwikkelingen.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is en blijft een belangrijk instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten.
- Ook stimuleren we schoon en emissieloos bouwmaterieel met 400 mln. euro. (bovenop de 500 mln. euro die al beschikbaar was).
- Op de korte termijn (beoogde oplevering eerste kwartaal 2023) werken we aan de standaardisatie van berekeningen d.m.v. kengetallen/ vuistregels. Dit met als doel om de administratieve lasten voor initiatiefnemers, die als gevolg van de extra onderzoeksplicht ontstaan, zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. We onderzoeken hoe we door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kunnen bieden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
- Stikstof knelpunten en vraagstukken bij de ontwikkeling van locaties kunnen worden geadresseerd aan de regionale en/of landelijke versnellingstafel.

Energie-infrastructuur
- Met EZK kijken we of en waar er in het netwerk moet worden geïnvesteerd, zodat de woningbouw en de voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
- De Provinciale tafels Meerjarenprogramma Infrastructuur Economie en Klimaat (P-MIEK) worden benut om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK overleggen, dan wordt het geagendeerd bij het landelijke MIEK overleg.

Water en bodem sturend
In de water en bodem brief van 25 november 2022 is aangegeven dat IenW en BZK gezamenlijk een richtinggevend kader ontwikkelen, in overleg met mede-overheden. Doel van dit kader is om ondersteuning te bieden aan het regionale proces en om een bewuste afweging te maken over waar wordt gebouwd gegeven het water en bodem systeem en de risico's vanuit wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid. Hiermee worden water en bodem sturend bij ruimtelijke planvorming. Ook wordt binnenkort de Landelijke maatlat 'Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' gepresenteerd.

- Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.
- Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.
- Knelpunten als gevolg van de uitgangspunten van water en bodem sturend, worden geagendeerd op de regionale woondealtafels en regionale versnellingstafel. Desgewenst kan het aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

Overig

- BZK versterkt via de Wet versterking regie Volkshuisvesting het instrumentarium om in ruimtelijke plannen regels te kunnen stellen over de bouw van sociale huurwoningen en door aanscherping van de definitie van sociale huur, met als uitgangspunt dat deze langjarig betaalbaar blijft en de huisvesting van aandachtsgroepen waarborgt.
- BZK werkt aan regulering van de middenhuur (Kamerbrief dd 9 december 2022). Gezamenlijk streven van Rijk en regio is om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren en langdurig betaalbaar te houden.
- BZK komt in 2023 met een brief over wetstraject grondinstrumentarium, gericht op versnelling van (betaalbare) woningbouw.
- Het Rijk zal met haar grondposities en/of vastgoedbezit bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave.

11.1
Het realiseren van de opgave is complex. Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is zowel inzet vanuit het Rijk nodig als vanuit provincie en gemeenten. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen locatie specifieke- en generieke ondersteuning.

11.2
Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

11.3
Voor alle opgenomen (afspraken over) kritische succesfactoren geldt dat deze periodiek besproken zullen worden in de woondealoverleggen om de voortgang te monitoren. Het Rijk informeert de regio indien er nieuwe regelingen of subsidiemogelijkheden worden opengesteld. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.

Handtekeningen

Bijlagen

Bijlage 1: Provinciale afspraken

Via onderstaande link zijn de afspraken in te zien die de Provincie Noord-Brabant op 27 september 2022 heeft gemaakt met de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de woningbouwopgave in Noord-Brabant:

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030 - Provincie Noord-Brabant

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente per jaar, opgave betaalbaarheid en plancapaciteit

Bijlage 2:	Woningbouwopgave per gemeente per jaar											Opgave betaalbaarheid										Plancapaciteit
	Woningbouwopgave per gemeente per jaar (netto toe te voegen aan de woningvoorraad) Verdeling van de minimale opgave per gemeente uitgesplitst in jaarschijven										Totaalopgave periode 2022 t/m 2030	Opgave betaalbaarheid *) (netto toevoeging aan voorraad)						Opgave betaalbaarheid per jaar (per jaar toe te voegen aan de voorraad)				Plancapaciteiten gemeenten (matrices 2022)	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%			Totaal betaalbaar 2/3e	Sociale huur 30%	Midden huur 16%	Betaalbare koop 20%	totaal	hard
Regio Zuidoost-Brabant	**3.890**	**3.205**	**5.175**	**5.185**	**5.125**	**4.970**	**4.905**	**4.740**	**4.790**	**41.985**	**27.990**	**12.595**	**7.000**	**8.395**			**3.110**	**1.400**	**780**	**935**	**57.855**	**25.650**
Subregio SGE	**2.945**	**2.355**	**4.075**	**4.155**	**4.105**	**4.000**	**3.935**	**3.805**	**4.040**	**33.415**	**22.275**	**10.025**	**ntb**	**ntb**			**2.475**	**1.115**	**ntb**	**ntb**	**44.805**	**20.950**
Best	130	150	235	195	195	190	185	180	180	1.640	1.095	490	ntb	ntb			120	55	ntb	ntb	2.705	1.400
Eindhoven	1.340	1.220	2.485	2.530	2.505	2.435	2.410	2.320	2.640	19.885	13.255	5.965	ntb	ntb			1.475	665	ntb	ntb	22.730	9.490
Geldrop-Mierlo	115	150	165	180	180	180	170	170	155	1.465	975	440	ntb	ntb			110	50	ntb	ntb	2.230	880
Helmond	915	465	635	700	690	670	660	635	630	6.000	4.000	1.800	ntb	ntb			445	200	ntb	ntb	7.625	6.135
Nuenen c.a.	130	75	95	90	80	85	80	80	45	760	505	230	ntb	ntb			55	25	ntb	ntb	1.845	1.155
Oirschot	50	50	100	85	85	80	80	80	35	645	430	195	ntb	ntb			50	20	ntb	ntb	1.080	120
Son en Breugel	65	35	90	70	75	70	65	65	75	610	405	185	ntb	ntb			45	20	ntb	ntb	665	75
Veldhoven	95	180	210	220	220	210	210	200	205	1.750	1.165	525	ntb	ntb			130	60	ntb	ntb	4.675	1.605
Waalre	105	30	60	85	75	80	75	75	75	660	440	200	ntb	ntb			50	20	ntb	ntb	1.250	90
Subregio A2-gemeenten	**165**	**235**	**255**	**215**	**215**	**200**	**195**	**195**	**145**	**1.820**	**1.215**	**545**	**ntb**	**ntb**			**135**	**60**	**ntb**	**ntb**	**2.120**	**1.230**
Cranendonck	45	55	65	65	65	55	55	55	55	515	345	155	ntb	ntb			40	15	ntb	ntb	640	375
Heeze-Leende	40	55	55	30	30	30	25	25	5	295	195	90	ntb	ntb			20	10	ntb	ntb	525	420
Valkenswaard	80	125	135	120	120	115	115	115	85	1.010	675	305	ntb	ntb			75	35	ntb	ntb	955	435
Subregio de Kempen	**325**	**150**	**325**	**290**	**290**	**275**	**270**	**260**	**235**	**2.420**	**1.615**	**725**	**ntb**	**ntb**			**180**	**80**	**ntb**	**ntb**	**4.045**	**1.495**
Bergeijk	100	50	80	70	70	65	65	60	40	600	400	180	ntb	ntb			45	20	ntb	ntb	655	350
Bladel	110	45	100	90	90	85	85	80	80	765	510	230	ntb	ntb			55	25	ntb	ntb	1.225	470
Eersel	30	15	75	70	70	65	65	65	50	505	335	150	ntb	ntb			35	15	ntb	ntb	1.345	285
Reusel-De Mierden	85	40	70	60	60	60	55	55	65	550	365	165	ntb	ntb			40	20	ntb	ntb	820	390
Subregio de Peel	**455**	**465**	**520**	**525**	**515**	**495**	**505**	**480**	**370**	**4.330**	**2.885**	**1.300**	**ntb**	**ntb**			**320**	**145**	**ntb**	**ntb**	**6.885**	**1.975**
Asten	55	100	70	70	70	70	65	70	70	640	425	190	ntb	ntb			45	20	ntb	ntb	710	170
Deurne	195	185	110	95	95	85	90	85	65	1.005	670	300	ntb	ntb			75	35	ntb	ntb	1.760	520
Gemert-Bakel	55	55	155	155	155	145	155	140	165	1.180	785	355	ntb	ntb			85	40	ntb	ntb	2.595	495
Laarbeek	55	25	85	105	105	100	105	95	10	685	455	205	ntb	ntb			50	25	ntb	ntb	825	385
Someren	95	100	100	100	90	95	90	90	60	820	545	245	ntb	ntb			60	25	ntb	ntb	995	405

NB: Peildatum 1-10-2022. Genoemde aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Daardoor kunnen in de totalen afrondingsverschillen ontstaan.
De aantallen in de jaren 2022 en 2023 zijn mede gebaseerd op de werkelijk in aanbouw genomen woningen.
**) De afspraak is gemaakt dat de percentages sociaal en betaalbaar gelden voor nieuwbouwplannen en niet voor plannen waarover al afspraken zijn gemaakt. De aantallen in de tabel hebben betrekking op de gehele opgave en vertekenen het beeld enigszins.*

Bijlage 3: Generieke ondersteuning woningbouw

Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
    - Procesgeld woondeals
    - Woningbouwimpuls
    - Regeling flexpools
    - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
    - Volkshuisvestingsfonds
    - Transformatie faciliteit
    - Tijdelijke huisvesting
    - *PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken*
- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
    - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
    - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
    - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
    - Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

De provincie ondersteunt door:

- Flexpool versnelling woningbouw 1e tranche, deel A en B
- Flexpool versnelling woningbouw 2e tranche (nog uit te werken)
- Subsidieregeling collectieve woonvormen
- Ondersteuning bij gebiedstransformaties
- Partnerschap in Eindhoven Internationale Knoop XL
- Inbreng kennis, prognoses, monitoring en analyses
- Flexwoningvloot (in voorbereiding)
- Faciliteren regionale samenwerking

Bijlage 4: Begrippenlijst

Beschikbare plancapaciteit	Plancapaciteit voor de periode 2022-2030 zoals doorgegeven door de gemeente in de provinciale inventarisatie in de zomer van 2022.
Betaalbaar	Optelsom van de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
Betaalbare koop	Koopwoningen met een prijs tot 355.000 euro (afspraak Woondeal maart 2023).
Bruto woningbouwopgave	De opgave voortvloeiend uit de Nationale Woon- en Bouwagenda, niet gecorrigeerd voor sloop.
Fair share	De woningbouwopgave voor de provincie Noord-Brabant, verdeeld over regio's en gemeenten naar rato van de woningbouwprognoses.
Geclusterde woonvormen	Dit zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Vaak hebben ze ontmoetingsruimtes of gemeenschappelijke ruimtes. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur met een rollator toe- en doorgankelijk.
Harde plancapaciteit	Woningbouwplannen waarvoor de bestemmingsplannen "onherroepelijk" en/of "vastgesteld door gemeenteraad" zijn.
Kritische succesfactoren	Factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw. Dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.
Middenhuur	Huurwoningen die volgens het woningwaarderingsstelsel tussen 143 en 187 punten hebben.
Netto woningbouwopgave	De bruto woningbouwopgave verminderd met sloopplannen, dus het aantal woningen wat per saldo wordt toegevoegd aan de woningvoorraad.
Nieuwe normaal, het	Het Nieuwe Normaal voorziet in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren. Meer info: Het Nieuwe Normaal (HNN) - Cirkelstad
Nultredenwoningen	Woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

Sleutelprojecten	Woningbouwprojecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Deze projecten zijn alle ruimtelijk akkoord bevonden en regionaal afgestemd, waardoor er een grote mate van zekerheid is dat ze ook gerealiseerd gaan worden. Drie groepen zijn hierin onderscheiden: A: Woningbouwprojecten die een bijdrage hebben ontvangen van Rijk en/of provincie. B: Woningbouwprojecten van circa 200 woningen en groter. C: Overige woningbouwprojecten, zodat in elke gemeente tenminste 2 projecten zijn benoemd.
Transformatie	Toevoegen van een woonfunctie om gebieden met veel leegstand van winkelpanden, kantoren, maatschappelijk vastgoed of bedrijfspanden om de levendigheid te vergroten. Functiemenging is hierbij het uitgangspunt.
WBI	Woningbouwimpuls, een stimuleringsfonds van de Rijksoverheid om met financiële steun woningbouwprojecten te versnellen.
Woningbouwmatrices Noord-Brabant	De jaarlijkse inventarisatie van woningbouwplannen die door gemeenten aan de provincie wordt aangeleverd