

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025



Op 11 december 2025 vastgesteld door de
Stuurgroep Woondeal Zuidoost-Brabant
namens:

de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven:
Asten – Bergeijk – Best – Bladel – Cranendonck – Deurne – Eersel – Eindhoven
Geldrop-Mierlo – Gemert-Bakel – Heeze-Leende – Helmond – Laarbeek
Nuenen, Gerwen en Nederwetten – Oirschot – Reusel De Mierden – Someren
Son en Breugel – Valkenswaard – Veldhoven – Waalre

de 13 woningcorporaties in de Metropoolregio Eindhoven:
Bergopwaarts – Compaen – Goed Wonen – Helpt Elkander – Trudo
'thuis – Volksbelang – Wocom – Woningbelang – WSZ
Woonbedrijf – Wooninc. – Woonpartners

de provincie Noord-Brabant en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Inleiding

Na de Woondeal, die in 2019 is gesloten tussen Rijk, provincie en de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), zijn er in 2023 landsdekkend regionale woondeals opgesteld. Een daarvan was de Woondeal Zuidoost-Brabant, die op 9 maart 2023 is ondertekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Noord-Brabant en de 21 gemeenten en 13 woningbouwcorporaties in de Metropoolregio Eindhoven. Het doel van de Woondeal 2025 is niet veranderd en de focus ligt op realisatie en versnelling van de woningbouw.

De Woondeal 2023 is door diverse ontwikkelingen toe aan actualisatie, onder andere:

- Nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses van Rijk (ABF Research) en provincie Noord-Brabant;
- Een sterkere economische groei in de regio dan verwacht;
- Het tussen Rijk, provincie, gemeenten en bedrijfsleven gesloten 'Convenant Rijk en regio investeringen in ondernemingsklimaat microchipsector' (Beethoven).

Daarnaast is een aantal afspraken uit de Woondeal van 2023 verder uitgewerkt of hebben door voortschrijdend inzicht een andere inkleuring gekregen. Daarnaast heeft er eind 2024 een Woontop plaatsgevonden waar verdere accenten en uitgangspunten zijn geformuleerd.

Deze Woondeal vertaalt de volkshuisvestelijke opgave zoals eerder vastgesteld in de Woondeal 2023 plus de versnelling als gevolg van het Convenant Beethoven. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven op de woningbouwopgave tot 2040 zoals opgenomen in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant.

De Woondeal 2025 vervangt de Woondeal 2023.

De grootste verschillen en/of wijzigingen t.o.v. de Woondeal 2023 zijn:

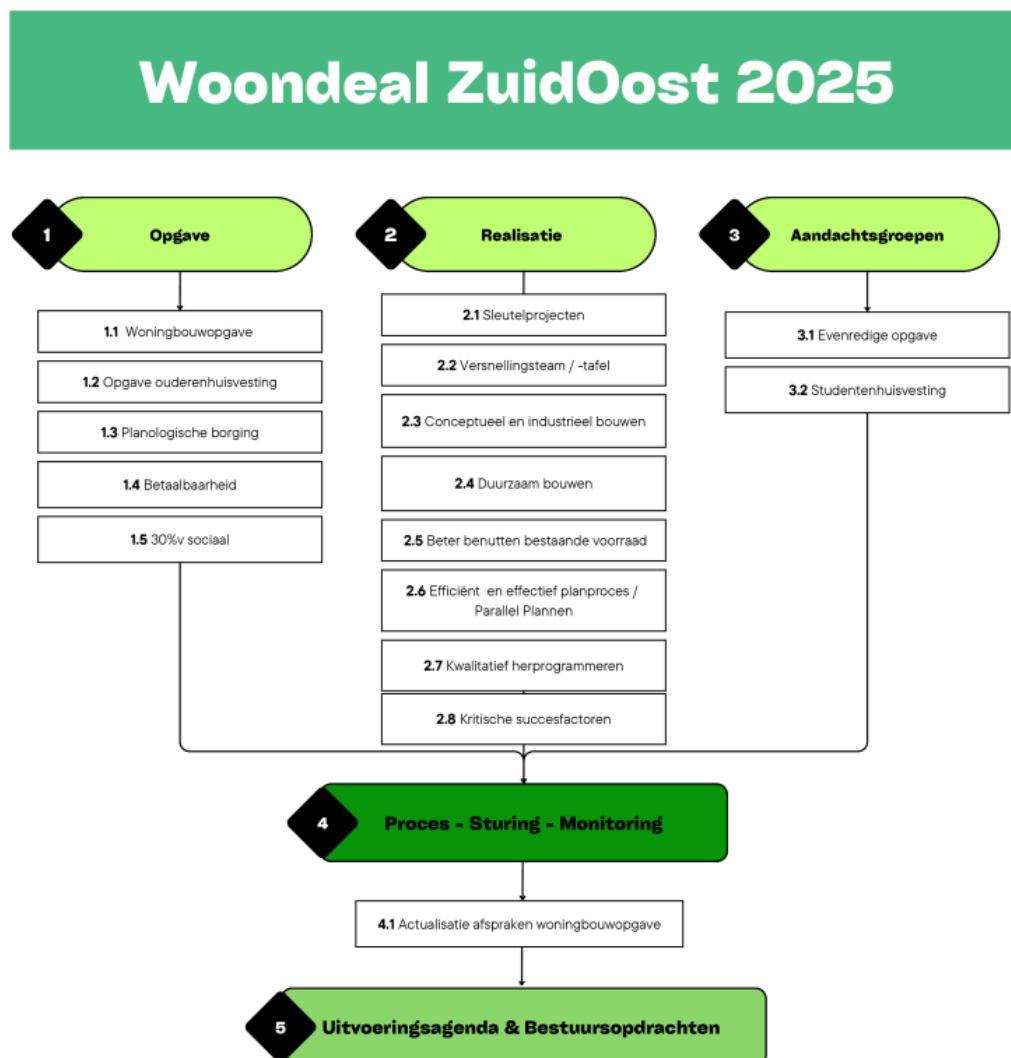
- Geactualiseerd vanwege nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses, sterkere economische groei, en het convenant Beethoven. De woningbouwopgave is verhoogd en er zijn nieuwe doelstellingen toegevoegd;
- Toevoegen van een doorkijk naar 2040 met een ambitie om tot dan 100.000 woningen toe te voegen in de regio conform de regionale ontwikkelstrategie;
- Het versnellen van 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden, zoals afgesproken in het Convenant Beethoven;
- Specifieke afspraken over aantallen te realiseren nul-tredenwoningen, geclusterde woonvormen voor ouderen, en zorggeschikte woningen. Er wordt een woningmarktonderzoek en woonzorganalyse uitgevoerd om de opgave concreter te maken;
- Bevestigt de norm van 30% sociale huur van de nieuwbouwopgave per gemeente en per woondealregio. Er wordt vastgehouden aan de afspraak dat minimaal tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn, tot invoering van de Wet regie op de volkshuisvesting waarna de daarbij bepaalde betaalbaarheidseisen worden gevolgd;
- Specifieke maatregelen zoals het regionale versnellingsteam, conceptueel en industrieel bouwen, en duurzaam bouwen (inclusief BioBased). Er wordt meer aandacht besteed aan efficiënte en effectieve planprocessen, zoals parallel plannen;
- Gebruik van 'Juno' van Shintō Labs als woningbouwmonitor;
- Er wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld met deelprojecten en bestuurs-opdrachten;
- Verdelingsafspraken over de realisatie van 3.800 studenteneenheden van 2024 t/m 2030, met een verdeling van 60% (2.280) onzelfstandige en 40% (1.520) zelfstandige eenheden;

- Actieve bespreking van de resultaten van de "[Beter-benutten-scan](#)" en een verdiepende analyse van de potentie voor beter benutten.

De voortgang van de afspraken monitoren betrokkenen jaarlijks. Herijking zal 3-jaarlijks plaatsvinden volgens de cyclus die is vastgesteld op het BO VRO van 12 februari 2025. Daarnaast zal de uitwerking en monitoring van deze woondeal plaatsvinden middels regionaal en lokaal huisvestingsbeleid c.q. huisvestingsprogramma's waarbij in de toekomst ook de Wet Versterking regie volkshuisvesting toegepast zal worden zodra deze van kracht is. Iedere partij draagt bij aan de realisatie van deze woondeal vanuit eigen rol en verantwoordelijkheden.

Leeswijzer en inhoudsopgave

In onderstaande figuur is aangegeven hoe deze Woondeal is opgebouwd en waar de verschillende onderdelen te vinden zijn.



De data die uit Juno komen zijn dynamisch, aangezien de ontwikkelingen voortschrijden. In deze woondeal hebben we de data per 20 oktober 2025 gebruikt. De gebruikte begrippen en definities zijn

terug te vinden in de Regionale Begrippenlijst Wonen MRE. Deze begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld op de Omgevingsdag Zuidoost-Brabant in december van het voorafgaande jaar. Een link naar de versie van 2025 is als bijlage bijgevoegd.

DISCLAIMER:

De Woondeal is herijkt in 2025. Op het moment van herijking bevindt de *Wet versterking regie op de volkshuisvesting* zich in het parlementaire traject; inwerkingtreding wordt naar verwachting medio 2026 voorzien. In deze herijking is de invloed van de voorgenomen wet uitsluitend beschreven voor zover deze nu bekend is en in relatie tot de huidige en voorgenomen afspraken binnen de Woondeal. Daar waar mogelijk wordt aansluiting gezocht bij de reeds bekende wetteksten. Aan de beschreven gevolgen kunnen geen rechten worden ontleend; deze kunnen wijzigen naarmate het wetgevingsproces vordert of nadere uitvoeringsregels worden vastgesteld.

1. Opgave

1.1 Woningbouwopgave

In de Woondeal 2023 is de woningbouwopgave voor de regio en per individuele gemeente vastgesteld. In 2023 is er een nieuwe landelijke en een provinciale woningbehoefteprognose uitgekomen. Hieruit blijkt dat de opgave voor nieuw te realiseren woningen groter is dan eerder geraamd. De regio zet zich, in samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van deze verhoogde opgave. Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel ('fair share') op basis van aantal inwoners van de regionale opgave.

Daarnaast is in het Convenant Beethoven afgesproken de bouw van 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden te versnellen, d.w.z. plannen voor de periode 2030-2040 naar voren te halen (start bouw uiterlijk in 2030). Tevens is in de zomer van 2023 op de regionale Ontwikkelstag de regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant vastgesteld met daarin de ambitie om tot 2040 100.000 woningen aan de regio toe te voegen.

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een nieuwe en grotere woningbouwopgave, die in december 2024 is vastgesteld. Zie de tabellen 1 en 2, waarin tevens aangegeven is wat de realisatie is geweest in de afgelopen jaren en wat dat betekent voor de opgave en gemiddelde jaarlijkse productie in de resterende periode. De opgave tot en met 2030 in tabel 1 is een minimaal te realiseren opgave (de donkergroene kolom). Gemeenten mogen – als daar kwalitatieve, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde plannen onder liggen – vooruitlopen op de opgave die tot 2040 in tabel 2 is aangegeven conform de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant of de provinciale woningbehoefteprognose tot 2040 (welke van de twee het hoogste aantal aangeeft).

Tabel 1: Woningbouwopgave t/m 2030

BRUTO WONINGBOUWOPGAVE WOONDEAL ZUIDOOST-BRABANT	Woondeal opgave 2022 t/m 2030	Woondeal + Beethoven opgave 2022 t/m 2030	Realisatie 2022 <i>(CBS-bruto)</i>	Realisatie 2023 <i>(CBS-bruto)</i>	Realisatie 2024 <i>(CBS-bruto)</i>	Totaal gerealiseerd 2022 t/m 2024	Resterende opgave Woondeal + Beethoven 2025 t/m 2030	Gemiddeld jaarlijks nodig om Woondeal + Beethoven te realiseren
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	45.130	62.125	5.255	4.630	4.960	14.845	47.280	7.885
subregio stedelijk gebied Eindhoven	35.920	49.445	3.885	3.105	3.705	10.695	38.750	6.455
Best	1.765	2.430	140	135	195	470	1.960	325
Eindhoven	21.375	29.425	2.435	1.290	2.175	5.900	23.525	3.920
Geldrop-Mierlo	1.575	2.170	205	195	140	540	1.630	270
Helmond	6.450	8.880	500	900	395	1.795	7.085	1.180
Nuenen c.a.	815	1.120	160	60	105	325	795	135
Oirschot	695	955	50	60	265	375	580	95
Son en Breugel	655	900	70	10	15	95	805	135
Veldhoven	1.880	2.590	160	410	360	930	1.660	275
Waalre	710	975	165	45	55	265	710	120
subregio A2-gemeenten	1.955	2.695	235	480	295	1.010	1.685	285
Cranendonck	555	765	40	125	45	210	555	95
Heeze-Leende	315	435	70	155	85	310	125	20
Valkenswaard	1.085	1.495	125	200	165	490	1.005	170
subregio de Kempen	2.600	3.580	485	400	470	1.355	2.225	375
Bergeijk	645	890	100	130	105	335	555	95
Bladel	820	1.130	150	65	70	285	845	140
Eersel	545	910	85	105	165	355	555	95
Reusel-De Mierden	590	650	150	100	130	380	270	45
subregio de Peel	4.655	6.405	650	645	490	1.785	4.620	770
Asten	690	950	100	125	115	340	610	100
Deurne	1.080	1.485	175	175	65	415	1.070	180
Gemert-Bakel	1.270	1.750	160	145	175	480	1.270	210
Laarbeek	735	1.010	65	105	65	235	775	130
Someren	880	1.210	150	95	70	315	895	150

Toelichting op tabel 1:

- De lichtgroene kolom bevat de vastgestelde aantallen die opgenomen zijn in de Woondeal 2023.
- De donkergroene kolom bevat de extra opgave vanuit het convenant Beethoven, naar rato van de woondealopgave verdeeld over de gemeenten. Eersel en Reusel-De Mierden hebben onderling een andere verdeling afgesproken, dit heeft geen consequenties voor de overige gemeenten.
- De grijze kolommen bevatten de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad per gemeente zoals geregistreerd bij het CBS.
- De rode kolom bevat de resterende opgave voor 2025 t/m 2030 incl. Beethoven en is het verschil tussen de donkergroene en de donkergrijze kolom.
- De roze kolom is de gemiddeld benodigde jaarlijkse productie om de Woondeal + Beethoven afspraken te kunnen halen. Dus de rode kolom gedeeld door de 6 jaar die nog resteren.

Tabel 2: Woningbouwambities tot 2040

BRUTO WONINGBOUWAMBITIES REGIONALE ONTWIKKELSTRATEGIE ZUIDOOST-BRABANT	Ambitie Ontwikkel- strategie 2022 tot 2040 (en OS De Kempen)	Totaal gerealiseerd 2022 t/m 2024 (CBS-bruto)	Resterende ambitie Ontwikkel- strategie 2025-2040 (of prognose)	Gemiddeld jaarlijks nodig om Ontwikkel- strategie te realiseren	Referentie provinciale prognose 2025-2040
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	99.895	14.845	91.900	6.130	64.130
subregio stedelijk gebied Eindhoven	62.000	10.695	58.155	3.880	49.860
Best	3.420	470	2.950	195	2.260
Eindhoven	31.960	5.900	31.990	2.135	31.990
Geldrop-Mierlo	2.255	540	2.290	155	2.290
Helmond	13.185	1.795	11.390	760	7.460
Nuenen c.a.	2.420	325	2.095	140	500
Oirschot	1.335	375	960	65	825
Son en Breugel	750	95	1.000	65	1.000
Veldhoven	5.090	930	4.160	275	2.740
Waalre	1.585	265	1.320	90	795
subregio A2-gemeenten	7.350	1.010	6.340	420	2.820
Cranendonck	4.510	210	4.300	285	1.700
Heeze-Leende	905	310	595	40	305
Valkenswaard	1.935	490	1.445	95	815
subregio de Kempen	10.250	1.355	8.895	595	3.815
Bergeijk	3.000	335	2.665	180	940
Bladel	3.000	285	2.715	180	1.165
Eersel	2.750	355	2.395	160	810
Reusel-De Mierden	1.500	380	1.120	75	900
subregio de Peel	20.295	1.785	18.510	1.235	7.635
Asten	2.165	340	1.825	120	990
Deurne	8.555	415	8.140	545	1.690
Gemert-Bakel	4.035	480	3.555	235	2.375
Laarbeek	2.990	235	2.755	185	1.190
Someren	2.550	315	2.235	150	1.390

Toelichting op tabel 2:

- De gele kolom bevat de aantallen zoals opgenomen in de regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, vastgesteld op de regionale ontwikkeldag van juli 2023 en voor de Kempengemeenten in de subregionale uitwerking Ontwikkelstrategie De Kempen. De raad van Eersel heeft besloten niet verder te willen gaan dan 2.750 woningen, de regio adviseert 5.500 woningen tot 2040.
- De donkergrijze kolom bevat de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad per gemeente zoals geregistreerd bij het CBS.
- De blauwe kolom bevat de resterende opgave tot 2040 en is het verschil tussen de gele en de donkergrijze kolom. Of de opgave tot 2040 volgens de provinciale prognose, welke van de twee het hoogste aantal aangeeft (de blauw gekleurde getallen). Dit laatste zorgt ervoor dat het verschil tussen ambitie 2022 tot 2040 en de realisatie 2022 t/m 2024 niet overeenkomt met de resterende ambitie van 2025 tot 2040.
- De lichtgrijze kolom bevat als referentiebeeld de meest recente provinciale prognose. NB: deze cijfers zijn geen bruto woningbouwopgave maar de netto toevoeging aan de woningvoorraad. De aantallen zijn berekend door de provinciale prognose 2023-2040 te nemen en dit verminderen met de netto toename van de woningvoorraad in 2022 t/m 2024 zoals die bij het CBS geregistreerd staat.

Opmerking: De opgave onzelfstandige studentenhuysvesting is in de tabel niet opgenomen, omdat deze niet als zelfstandige woningen geregistreerd worden.

In de onderstaande tabel 3 is de afgesproken opgave vanuit de Woondeal en Beethoven uitgewerkt in jaarschijven. De realisatie in de jaren 2022 t/m 2024 en de geplande opleveringen van 2025 t/m 2030, zoals deze per 1 oktober 2025 in de woningbouwmonitor Juno van Shintō Labs aangegeven zijn. Te zien is hoeveel woningen er per gemeente te veel of te weinig gepland staan in deze periode. En in welke mate de versnellingsopgave vanuit Beethoven gehaald wordt. Wat er extra wordt gerealiseerd is een voorschot op de realisatie van 2031 tot 2040, die in de regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant is afgesproken.

Te zien is dat de Woondeal inclusief Beethovenopgave daarmee op regionaal niveau ruimschoots voldoende plannen bevat om gehaald te kunnen worden. Slechts enkele gemeenten hebben de voorlopig aan hen toebedeelde opgave (nog) niet in hun woningbouwplanning zitten. Nadere plananalyses en de tijd zullen uitwijzen in hoeverre deze planning realistisch is. De inzet van middelen via de onlangs opengestelde Beethovenregelingen en de provinciale Flexpoolregeling vergroten de realiteitswaarde van bovengenoemde aantallen.

Tabel 3: Woningbouwplanning in jaarschijven (peildatum 20 oktober 2025)

BRUTO WONINGBOUWPLANNING IN JAARSCHIJVEN WOONDEAL ZUIDOOST-BRABANT 2022 t/m 2030	Woondeal + Beethoven opgave 2022 t/m 2030	Realisatie 2022 (CBS)	Realisatie 2023 (CBS)	Realisatie 2024 (CBS)	Geplande oplevering 2025 (Juno)	Geplande oplevering 2026 (Juno)	Geplande oplevering 2027 (Juno)	Geplande oplevering 2028 (Juno)	Geplande oplevering 2029 (Juno)	Geplande oplevering 2030 (Juno)	Realisatie + gepland totaal 2022 t/m 2030	Extra of tekort t.o.v. opgave Woondeal + Beethoven
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	62.125	5.255	4.630	4.960	4.575	7.050	10.608	14.752	11.642	14.321	77.793	15.668
subregio stedelijk gebied Eindhoven	49.445	3.885	3.105	3.705	3.181	5.304	6.461	12.084	9.704	11.257	58.686	9.241
Best	2.430	140	135	195	256	247	643	409	0	779	2.804	374
Eindhoven	29.425	2.435	1.290	2.175	1.867	2.686	2.950	7.284	5.338	5.451	31.476	2.051
Geldrop-Mierlo	2.170	205	195	140	17	296	189	1.044	40	818	2.944	774
Helmond	8.880	500	900	395	229	640	1.003	1.242	1.904	2.129	8.942	62
Nuenen c.a.	1.120	160	60	105	166	363	83	239	184	542	1.902	782
Oirschot	955	50	60	265	84	117	188	322	295	249	1.630	675
Son en Breugel	900	70	10	15	22	55	43	167	50	206	638	-262
Veldhoven	2.590	160	410	360	493	651	1.119	1.026	1.044	753	6.016	3.426
Waalre	975	165	45	55	47	249	243	351	849	330	2.334	1.359
subregio A2-gemeenten	2.695	235	480	295	393	300	592	234	277	405	3.211	516
Cranendonck	765	40	125	45	61	169	260	77	0	87	864	99
Heeze-Leende	435	70	155	85	176	37	58	52	138	123	894	459
Valkenswaard	1.495	125	200	165	156	94	274	105	139	195	1.453	-42
subregio de Kempen	3.580	485	400	470	290	453	1.311	726	494	282	4.911	1.331
Bergeijk	890	100	130	105	0	0	349	0	0	0	684	-206
Bladel	1.130	150	65	70	164	232	396	293	198	67	1.635	505
Eersel	910	85	105	165	105	161	457	426	260	134	1.898	988
Reusel-De Mierden	650	150	100	130	21	60	109	7	36	81	694	44
subregio de Peel	6.405	650	645	490	711	993	2.244	1.708	1.167	2.377	10.985	4.580
Asten	950	100	125	115	57	3	210	293	196	748	1.847	897
Deurne	1.485	175	175	65	181	449	904	451	622	323	3.345	1.860
Gemert-Bakel	1.750	160	145	175	309	145	499	140	101	647	2.321	571
Laarbeek	1.010	65	105	65	101	282	280	427	105	239	1.669	659
Someren	1.210	150	95	70	63	114	351	397	143	420	1.803	593

Toelichting op tabel 3:

- De groene en grijze kolommen zijn een herhaling uit tabel 1.
- De zalmkleurige kolommen geven de geplande opleveringen weer zoals ze in de woningbouwmonitor zijn opgenomen.
- De rode kolom van deze tabel bevat de aantallen die de gemeenten hebben gerealiseerd of verwachten te realiseren tot en met 2030.
- En de lichtblauwe kolom laat tenslotte het verschil tussen de opgave en geplande opleveringen zien.
- Het beeld van geplande opleveringen in gemeente Bergeijk wijkt af van de realiteit i.v.m. onvoldoende beschikbaar gestelde gegevens.

1.2 Opgave ouderenhuisvesting

In de herijking van de woondeals zijn op gemeenteniveau afspraken gemaakt over aantallen te realiseren woningen in de categorieën: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen voor ouderen en zorggeschikte woningen. De aantallen in deze herijking zijn vooral richtinggevend en hieronder weergegeven. Het is een combinatie van de landelijke cijfers die door ABF zijn gegenereerd en die uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2023.

In de regio is in 2025 een woningmarktonderzoek uitgevoerd in combinatie met een woonzorganalyse. Dit onderzoek wordt begin 2026 opgeleverd. De gegevens die uit dit onderzoek komen zullen onder andere gebruikt gaan worden om de opgave ouderenhuisvesting en overige huisvesting met een woonzorgcomponent concreter te maken. Tot die tijd doen we het met onderstaande gegevens, daterend van eind 2024.

Tabel 4: voorlopige opgave ouderenhuisvesting 2022 t/m 2030

Gemeenten	Zorggeschikte woningen	Gedclusterde woningen (voor ouderen)	Nultreden-woningen	Totaal ouderenhuisvesting
Asten	70	35-45	25-250	130-365
Bergeijk	45-55	-5-0	0-15	40-110
Best	60-75	65-130	405-600	530-805
Bladel	85-105	5-45	225-340	315-490
Cranendonck	105-295	5-25	140-390	250-710
Deurne	30-125	95-125	340-515	465-765
Eersel	30-90	20-100	180-195	230-385
Eindhoven	245-625	800-1.525	1.675-10.685	2.720-12.835
Geldrop-Mierlo	10-85	190-255	725-730	925-1.070
Gemert-Bakel	45-50	45-80	390-645	480-775
Heeze-Leende	45-70	20-95	130-195	195-360
Helmond	120-230	315-500	940-2.670	1.375-3.400
Laarbeek	70-80	70-85	250-390	390-555
Nuenen c.a.	65-70	170-240	160-290	395-600
Oirschot	55-130	30-115	75-280	160-525
Reusel-De Mierden	35-50	10-15	215-230	260-295
Someren	10-60	20-65	120-385	150-510
Son en Breugel	-50-50	30-75	120-230	100-355
Valkenswaard	95-105	145-290	265-295	505-690
Veldhoven	60-125	100-295	700-955	860-1.375
Waalre	-10-25	100-225	235-255	325-505
Totaal Zuidoost-Brabant	1.220-2.570	2.265-4.330	7.315-20.540	10.800-27.440

1.3 Planologische borging

In de woondeal 2023 is afgesproken dat gemeenten zorgen voor voldoende plancapaciteit en dat deze tijdig hard is, zodat vergunningen afgegeven kunnen worden. Dat wil zeggen dat de plancapaciteit 130% van de opgave zou moeten bedragen en minimaal voor 3 jaarschijven hard. Deze afspraak blijft overeind. Onderstaande tabel geeft de stand van zaken weer per 2 april 2025. De gegevens veranderen steeds als er plannen worden gerealiseerd, toegevoegd of in de procedure stappen verder komen. In Juno, de woningbouwmonitor, zijn de actuele gegevens te raadplegen.

Tabel 5: Plancapaciteit in relatie tot de woningbouwopgave (peildatum 20 oktober 2025)

PLANCAPACITEIT WOONDEAL ZUIDOOST-BRABANT	Resterende opgave Woondeal + Beethoven 2025 t/m 2030	Resterende ambitie Ontwikkel- strategie 2025 tot 2040 (niet prognose)	Plancapaciteiten volgens Juno/Shintō Labs d.d. 20 oktober 2025				Gemiddeld aantal woningen per project	Totale plancapaciteit ten opzichte van restopgave Woondeal + Beethoven	Harde plancapaciteit ten opzichte van restopgave Woondeal + Beethoven	Totale plancapaciteit ten opzichte van rest ambitie Ontwikkel- strategie
			hard	zacht	totaal	aantal projecten				
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	47.280	91.900	26.074	83.984	110.058	1.716	64	233%	55%	120%
subregio stedelijk gebied Eindhoven	38.750	58.155	19.823	59.225	79.048	714	111	204%	51%	136%
Best	1.960	2.950	1.002	2.315	3.317	25	133	169%	51%	112%
Eindhoven	23.525	31.990	13.922	29.373	43.295	267	162	184%	59%	135%
Geldrop-Mierlo	1.630	2.290	677	1.828	2.505	42	60	154%	42%	109%
Helmond	7.085	11.390	1.197	12.766	13.963	103	136	197%	17%	123%
Nuenen c.a.	795	2.095	634	2.139	2.773	52	53	349%	80%	132%
Oirschot	580	960	227	1.999	2.226	63	35	384%	39%	232%
Son en Breugel	805	1.000	124	1.109	1.233	22	56	153%	15%	123%
Veldhoven	1.660	4.160	1.643	5.201	6.844	101	68	412%	99%	165%
Waalre	710	1.320	397	2.495	2.892	39	74	407%	56%	219%
subregio A2-gemeenten	1.685	6.340	1.047	1.964	3.011	184	16	179%	62%	47%
Cranendonck	555	4.300	316	651	967	74	13	174%	57%	22%
Heeze-Leende	125	595	242	342	584	32	18	467%	194%	98%
Valkenswaard	1.005	1.445	489	971	1.460	78	19	145%	49%	101%
subregio de Kempen	2.225	8.895	1.755	4.580	6.335	278	23	285%	79%	71%
Bergeijk	555	2.665	374	369	743	33	23	134%	67%	28%
Bladel	845	2.715	512	1.317	1.829	70	26	216%	61%	67%
Eersel	555	2.395	516	1.919	2.435	95	26	439%	93%	102%
Reusel-De Mierden	270	1.120	353	975	1.328	80	17	492%	131%	119%
subregio de Peel	4.620	18.510	3.449	18.215	21.664	540	40	469%	75%	117%
Asten	610	1.825	355	1.608	1.963	36	55	322%	58%	108%
Deurne	1.070	8.140	1.398	8.271	9.669	217	45	904%	131%	119%
Gemert-Bakel	1.270	3.555	840	2.823	3.663	154	24	288%	66%	103%
Laarbeek	775	2.755	346	3.296	3.642	56	65	470%	45%	132%
Someren	895	2.235	510	2.217	2.727	77	35	305%	57%	122%

Opmerking bij tabel 5:

Het beeld van de plancapaciteiten in gemeente Bergeijk wijkt af van de realiteit i.v.m. onvoldoende beschikbaar gestelde gegevens.

1.4 Betaalbaarheid

Uit onderzoek van ABF* is gebleken dat uit het oogpunt van de beschikbaarheid van woningen voor lagere en middeninkomens een optimaal bouwprogramma voor ca. tweederde betaalbaar is. Ook vanuit de markt wordt aangegeven dat de programma afspraak 'tweederde betaalbaar' realistisch uitvoerbaar is. We houden vast aan de afspraak: minimaal tweederde betaalbaar op gemeenteniveau en op regioniveau, bestaande uit sociale huur, middeldure huurwoningen en betaalbare koop.

* ABF Woningmarktverkenning 2024-2039 d.d. 5-12-2024.

1.5 30% sociaal

We houden vast aan de afspraak in de Woondeal 2023 van 30% sociale huur per gemeente en per woondeal-regio in het nieuwbouwprogramma**. Dit is ook vastgelegd in provinciaal beleid wonen en de bijbehorende uitvoeringsagenda.

** Opmerking: Het huidige vigerend beleid van de gemeente Cranendonck gaat uit van 20% sociale huur.

De opgave sociale huur (het te realiseren aantal sociale huurwoningen) in deze Woondeal incl. Beethoven en de Ontwikkelstrategie Zuidoost is aanzienlijk hoger – ten opzichte van de Woondeal 2023 – dan eerder geraamd.

Dit vraagt de komende tijd om de nodige aandacht en nadere uitwerking. Zie ook tabel 6, waarin een link wordt gelegd met de Nationale Prestatieafspraken 2025-2034, die het Rijk met Aedes heeft afgesproken.

Uit een doorrekening van de financiële mogelijkheden van de dertien woningcorporaties in Zuidoost-Brabant blijkt dat met de opgave uit de Woondeal 2023 de financiële grenzen al werden bereikt. De dertien woningcorporaties in Zuidoost Brabant willen de aanvullende opgave uit de Woondeal 2025 oppakken, maar zijn onder de huidige (financiële) omstandigheden niet in staat om dat te doen. De ondertekenende partijen voeren het gesprek hierover en onderzoeken wat er nodig is om de ambitie waar te maken.

De ondertekenende partijen erkennen en onderschrijven dat de werkelijke opgave sociale huur voor de regio Zuidoost Brabant, inmiddels inclusief project Beethoven, aanzienlijk hoger is dan de berekening op basis van de NPA (Herijking doorrekening Nationale Prestatieafspraken, december 2024, p41). Partijen onderschrijven dat de opgave sociale huur uit de NPA voor de regio Zuidoost Brabant vervangen wordt door de opgave uit de Woondeal Zuidoost Brabant 2025. De NPA kent een systematiek van periodieke actualisatie en hierin zal dus de geactualiseerde woningbouwopgave worden verwerkt. De bepaling van de mate van eventuele (over-)liquiditeit ten behoeve van het verlenen van projectsteun van corporaties in Zuidoost Brabant aan corporaties binnen en buiten de regio wordt bepaald aan de hand van een regionale solidariteitsverkenning. In een dergelijke verkenning wordt gebruik gemaakt van de meest actuele vastgestelde opgave.

Waar commerciële partijen de handschoen oppakken om sociale huur te realiseren, tellen uitsluitend woningen mee als sociale huur wanneer de woningen voldoen aan een vastgestelde definitie. De Wet Versterking regie volkshuisvesting benoemt het voornemen om de definitie van een sociale huurwoning wettelijk vast te leggen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze woondeal sluit aan bij deze definitie. Vooruitlopend op het Bkl, geldt onderstaande definitie zoals opgenomen in de memorie van toelichting bij de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Een sociale huurwoning is een woning*:

- met een aanvangshuur onder de sociale huurgrens (2025: € 900,07), welke bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB inkomensgrens (2025: € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens / € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens);
- en met een instandhoudingstermijn als sociale huurwoning van minimaal 25 jaar; *(Korter alleen indien de sociale huurwoningen worden verkocht met een koopconstructie die langdurig de betaalbaarheid van de woning waarborgt. Gedacht kan worden aan constructies zoals KoopGarant en Slimmerkopen.)*
- welke via de huisvestingsverordening beschikbaar kan worden gesteld voor toewijzing aan urgente doelgroepen. Wanneer een gemeente ervoor kiest geen gebruik te maken van de mogelijkheid om woningen beschikbaar te stellen voor toewijzing aan urgente doelgroepen via de huisvestingsverordening, telt de woning toch als sociale huurwoning.

Met de laatste bullet wordt de mogelijkheid geboden om via een huisvestingsverordening sociale huurwoningen van commerciële partijen ook toe te wijzen aan urgente doelgroepen.

* Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de DAEB voldoen altijd aan de definitie van sociale huurwoning.

Tabel 6: opgave sociale huur

OPGAVE SOCIALE HUUR WOONDEAL ZUIDOOST-BRABANT (BRUTO AANTALLEN)	Opgave Woondeal + Beethoven 2022 t/m 2030	Opgave 30% sociaal + Beethoven 2022 t/m 2030	Ambitie Ontwikkel- strategie 2022 tot 2040 en OS De Kempen	Ambitie 30% sociaal Ontwikkel- strategieën 2022 tot 2040	Indicatieve bruto opgave Nationale Prestatie Afspraken 2025 tot 2035
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	62.125	18.645	99.895	29.960	10.980
subregio stedelijk gebied Eindhoven	49.445	14.835	62.000	18.595	8.915
Best	2.430	730	3.420	1.025	440
Eindhoven	29.425	8.830	31.960	9.590	5.410
Geldrop-Mierlo	2.170	650	2.255	675	380
Helmond	8.880	2.665	13.185	3.955	1.605
Nuenen c.a.	1.120	335	2.420	725	185
Oirschot	955	285	1.335	400	140
Son en Breugel	900	270	750	225	180
Veldhoven	2.590	775	5.090	1.525	390
Waalre	975	295	1.585	475	185
subregio A2-gemeenten	2.695	810	7.350	2.205	410
Cranendonck	765	230	4.510	1.355	135
Heeze-Leende	435	130	905	270	30
Valkenswaard	1.495	450	1.935	580	245
subregio de Kempen	3.580	1.075	10.250	3.075	545
Bergeijk	890	265	3.000	900	120
Bladel	1.130	340	3.000	900	200
Eersel	910	275	2.750	825	190
Reusel-De Mierden	650	195	1.500	450	35
subregio de Peel	6.405	1.925	20.295	6.085	1.110
Asten	950	285	2.165	650	145
Deurne	1.485	445	8.555	2.565	255
Gemert-Bakel	1.750	525	4.035	1.210	305
Laarbeek	1.010	305	2.990	895	185
Someren	1.210	365	2.550	765	220

Toelichting op tabel 6:

In de tabel is de discrepantie tussen de Nationale Prestatie Afspraken 2025-2035 en de Woondeal incl. Beethoven resp. de regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant in beeld gebracht.

- De groen en lichtblauwe kolommen geven de Woondeal + Beethovenopgave weer en het aandeel sociale huur (30%) daarin.
- De gele en donkerblauwe kolom laat de woningbouwambitie van de regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en Ontwikkelstrategie De Kempen zien en het aandeel sociale huur (30%) daarin.
- In de oranje kolom is de bruto toevoeging van sociale huurwoningen in de periode 2025-2035 weergegeven. De opgave per gemeente is afgeleid uit de Nationale Prestatie Afspraken 2025-2035 tussen Aedes en het Ministerie van VRO, waarin alleen de totaalopgave voor de hele regio is genoemd.

Vergelijking met de andere kolommen laat zien dat de opgave vanuit de Woondeal 2025 inclusief Beethoven bijna 2x zo hoog ligt als de opgave vanuit de NPA en die vanuit de ambitie van de regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant ruim 1½ x zo hoog (wanneer je de Woondeal + Beethoven, Ontwikkelstrategie en NPA terugrekent naar gemiddelde jaarlijkse opgave, de aantallen betreffen namelijk verschillende tijdsperiodes).

Opmerking:

De realisatie van sociale huurwoningen wordt nog niet centraal en eenduidig geregistreerd, alleen de netto toevoegingen in de sociale huurvoorraad van corporaties. De monitoring is nu nog in handen van de betreffende gemeenten en corporaties.

2. Realisatie

2.1 Sleutelprojecten

Het vastleggen van regionale sleutelprojecten helpt om middelen en capaciteit te richten. Per 1 oktober 2025 hebben de 21 gemeenten van de regio samen ruim 1.700 woningbouwprojecten onderhanden, variërend van hele kleine van één tot enkele woningen tot hele grote plannen met duizenden woningen. In het kader van de woningbouwversnelling worden door de regio projecten aangewezen als sleutelprojecten. Sleutelprojecten zijn de projecten die het meeste aandacht krijgen en de grootste prioriteit hebben, zoals in de Woontop van december 2024 afgesproken. De sleutelprojecten voorzien samen in het overgrote deel van de woningbouwopgave van de regio.

In tabel 7 is een overzicht te vinden van de huidig gedefinieerde sleutelprojecten, dit is en blijft een momentopname. Het doel van de sleutelprojectenlijst in deze Woondeal is zoals hierboven beschreven focus, aandacht van geplande woningbouwprojecten met de lijst als monitoringsmiddel. De projecten op de lijst zijn alle regionaal afgestemd. Indien de lijst ingezet gaat worden voor andere doeleinden dan deze Woondeal, dient dit teruggekoppeld te worden aan de regio en dient de lijst mogelijk geactualiseerd te worden.

Alle woningbouwplannen worden door de aangesloten gemeenten bijgehouden in Juno (van Shintō Labs), de centrale woningbouwmonitor. Daar is dan ook steeds de meest actuele planinformatie te vinden. Het door het Rijk gevraagde format met detailinformatie over de sleutelprojecten zal zodra dit gereed is separaat worden aangeleverd.

De 21 regiogemeenten hebben tevens besloten om het openbare deel van de planinformatie te ontsluiten via een publiek toegankelijke woningbouwmonitor. Via de gemeentelijke websites en de website van de MRE is deze planinformatie te vinden [[Publieke Woningbouw Monitor](#)]. Intussen hebben 14 van de 21 gemeenten in de regio hun openbare planinformatie op deze wijze gedeeld, de overige 7 gemeenten volgen.

Tabel 7: Sleutelprojecten

Sleutelprojecten woningbouw Zuidoost-Brabant 2025 t/m 2030							Momentopname, versie 11 december 2025	
Categorieën:							A Grote locaties die een bijdrage hebben gekregen van het Rijk B Regionaal significante locaties, vanaf ca. 200 woningen C Belangrijkste locaties van lokale betekenis, voor zover niet eerder genoemd	
De projecten zijn nog niet, of pas deels in uitvoering. Alle locaties zijn ruimtelijk voorstelbaar evt. met aandachtspunten.								
	Gemeente	Naam project	Aantal woningen	In- of uitbreiding, tijdelijk	Categorie	Oplevering vanaf	Ontvangen bijdrage	Van
1	Asten	Loverbosch fase 3a	230	uitbreiding	C	2027		
2	Asten	Biesvelden 1 & 2 (Loverbosch IV)	670	uitbreiding	B	2030		
3	Asten	Ommel Hogeweg	150	uitbreiding	C	2029		
4	Bergeijk	Kapelledries fase III	60	uitbreiding	C	2027		
5	Bergeijk	Hoge Berkt II	235	uitbreiding	B	2033		
6	Bergeijk	Malenstraat Eind (Riethoven)	250	uitbreiding	B	2027		
7	Bergeijk	Tiliaans Noord fietscross	70	uitbreiding	C	2027		
8	Best	Stationsgebied	600	inbreiding	A	2027	€ 2.523.052	VRO - WBI 6
9	Best	Aerlesche Erven	880	uitbreiding	B	2023		
10	Best	Steegsche Velden-West	700	uitbreiding	B	2028		
11	Best	Boomgaard	300	inbreiding	B	2028		
12	Bladel	Centrumlocaties Bladel	169	inbreiding	C	?		
13	Bladel	Hapert-west	400	uitbreiding	C	2031		
14	Bladel	Tussen de Dycken	85	inbreiding	C	2028		
15	Cranendonck	Neerlanden II & III	168	uitbreiding	A/C	2025	€ 862.500	SBI
16	Cranendonck	Boschakkers II	69	uitbreiding	C	2027		
17	Deurne	Groene Heerlijkheid	319	inbreiding	A	2026	€ 1.604.732	VRO - WBI 3
18	Deurne	Grote Bottel-Binderendreef	328	uitbreiding	B	2027		
19-23	Deurne	Centrumlocaties Deurne (Poort van Deurne, Visser, Dunantweg, Kerkstraat, Hogeweg en Lagekerk)	317	inbreiding	C	2026		
24	Eersel	Wintermans	290	inbreiding	B	2027		
25	Eersel	Veldhoek Eersel	175	uitbreiding	C	2026		
26	Eersel	Nardushoek	94	uitbreiding	C	2028		
27	Eindhoven	1e Lieve de Keylaan/Waghemakerstr./Dr. Cuyperslaan	212	inbreiding	B	2027		
28	Eindhoven	Boschdijk 525 (Philips Nederland gebouw VB)	773	inbreiding	B	2027		
29	Eindhoven	Castiljelaan Buurtschap te Veld - Living Lab 040	115	Tijdelijk	A	2025	€ 5.006.430	VRO - WBI 1
30	Eindhoven	Castiljelaan Buurtschap te Veld - Regulier	160	Tijdelijk	A	2025		
31	Eindhoven	Cederlaan - Drukkerijkwartier (vh Eindhoven Packaging)	219	inbreiding	B	2030		
32	Eindhoven	Daalakkersweg Sectie C	1.400	inbreiding	B	2031	€ 15.700.000	WoKT
33	Eindhoven	Emmasingelkwadrant Kavel B	529	inbreiding	A	2028	€ 4.500.000	VRO - WBI 1 (ook voor andere deelplannen) en specifiek voor TAC ook € 2.536.502 SBI 1
34	Eindhoven	Emmasingelkwadrant fase 1 Kavel A TAC-Focus	249	inbreiding	A	2026		
35	Eindhoven	Emmasingelkwadrant Kavel A Victoriatoren	369	inbreiding	A	2028		
36	Eindhoven	Emmasingelkwadrant Kavel C fase 4 (vh kantoor Woonbedrijf)	187	inbreiding	A	2029		
37	Eindhoven	Gildebuurt / Bakkerstraat e.o.	219	inbreiding	B	2026		
38	Eindhoven	Internationale knoop XL - District E (VVV locatie)	729	inbreiding	A	2030	€ 1.500.000	VRO - WBI 2
39	Eindhoven	Internationale knoop XL - Kavel 9A - Dutch Mountains	278	inbreiding	A	2032	€ 23.311.954	VRO - WBI 3 (voor meer dan deze twee deelgebieden)
40	Eindhoven	Internationale knoop XL - Vierlander Kavel 1b (Bogert oost)	283	inbreiding	A	2028		
41	Eindhoven	Internationale knoop XL - Lichthoven 1 (Lightyards)	348	inbreiding	A	2027	€ 2.437.884	VRO - SBI 1
42	Eindhoven	Internationale knoop XL - Lichthoven 2 (Edge)	175	inbreiding	A	2026	€ 2.187.500	VRO - SBI 1
43	Eindhoven	Kanaaldijk Zuid HUGO kavel Noord / Bakkers Hommen	700	inbreiding	B	2029		
44	Eindhoven	KanaaldijkZuid/DirkBoutslaan Caai (vh Campina)	733	inbreiding	B	2025		
45	Eindhoven	Karel de Grotelaan 355/Humperdincklaan 2-4 INCK	400	inbreiding	B	2028		
46	Eindhoven	Marconilaan/hoek Antony van Leeuwenhoeklaan (vh Steenhandel Slegers) De Sierlijke Dames	278	inbreiding	B	2026		
47	Eindhoven	Stadhuysplein Begijnenhof 27-29	201	inbreiding	A	2029	€ 5.952.152	VRO - WBI 6H (voor meer dan deze twee deelplannen)
48	Eindhoven	Stadhuysplein/MO/TIO/ Noordkant - Citywall	330	inbreiding	A	2029		
49	Eindhoven	Schellenskwartier Schellens - Vestdijk / Bleekweg	350	inbreiding	B	2031		
50	Eindhoven	Stadshart Woensel - WoensXL	3.000	inbreiding	A	2028	€ 12.257.424	VRO - WBI 6
51	Eindhoven	Strijp S fase 4 Veld B	110	inbreiding	A	2030	€ 6.043.704	VRO - WBI 3
52	Eindhoven	Strijp S fase 4 Veld A	513	inbreiding	A	2029		
53	Eindhoven	Strijp S fase 4 Veld C	300	inbreiding	A	2031		
54	Eindhoven	Strijp S fase 4 Veld D Delta	237	inbreiding	A	2027		
55	Eindhoven	Strijp S fase 4 Veld V	263	inbreiding	A	2028		
56	Eindhoven	Strijp S fase 4 Veld W.1 glasgebouw	177	inbreiding	A	2027		
57	Eindhoven	Strijp S Veld J.2	200	inbreiding	B	2028		
58	Eindhoven	Tongelresche Akkers	455	uitbreiding	B	2028		
59	Eindhoven	Vestdijk (Van der Meulen Ansems) VDMA	824	inbreiding	A	2026	€ 1.967.111	VRO - WBI 6
60	Eindhoven	Visserstraat e.o. (eigendommen Verouden)	213	inbreiding	A	2027	€ 1.700.000	VRO - SBI 1
61	Eindhoven	Winkelcentrum Kastelenplein	900	inbreiding	B	2031		

	Gemeente	Naam project	Aantal woningen	In- of uitbreiding, tijdelijk	Categorie	Oplevering vanaf	Ontvangen bijdrage	Van
62	Geldrop-Mierlo	Centrumimpuls Geldrop	800	inbreiding	A	2026	€ 7.814.927	VRO - WBI 2
63	Geldrop-Mierlo	Luchen, Mierlo	500	uitbreiding	B	2025		
64	Geldrop-Mierlo	Appelaar en Akert	143	inbreiding	C	2028		
65	Gemert-Bakel	Van den Ackerterrein	155	inbreiding	C	2030		
66	Gemert-Bakel	Doonheide III	249	uitbreiding	B	2030		
67	Gemert-Bakel	Deelse Kampen	800	uitbreiding	B	2029	€ 4.400.000	WoKT
68	Heeze-Leende	De Bulders	240	uitbreiding	B	2025		
69	Heeze-Leende	De Breedvennen	48	inbreiding	C	2027		
70	Heeze-Leende	Wilhelminapark Heeze	111	inbreiding	C	2029		
71	Helmond	Centrum-noord	900	inbreiding	A	?	€ 8.500.000	VRO - WBI 1
72	Helmond	Brainport Smart District (tijdelijke woningen)	500	tijdelijk	A	?	€ 3.195.540	VRO - WBI 2
73	Helmond	Nieuw Brandevoort (Brainport Smart District)	2.100	uitbreiding	B	2026		
74	Helmond	Centrum Plus (excl. Transformatie Stationskwartier en Houtsdonk)	2.500	inbreiding	B	?		
75-76	Helmond	Transformatie Stationskwartier en Houtsdonk	1.500	inbreiding	A	2026	€ 6.770.133 € 16.123.250	VRO - WBI 6H BO MIRT 2022
77-81	Helmond	Helmond-Noord (Adelaarsplein, OMO - Ruusbroedlaan, winkelcentrum de Bus, Vondellaan, OMO De Knip)	581	inbreiding	B	2026		
82-89	Helmond	Helmond-Oost (Floriskwartier (Oud Moskou), Woonzorgzone (Praktijkschool Straakvense Bosdijk), ONS Francien (Bestevaer/Deurneseweg), van Meelstraat, Garagelocatie Oost, Kleine Willem, Goede Herder Oost en De Braak)	678	inbreiding	B	2027		
90	Helmond	Wonen op Suyt	199	inbreiding	A	2025	€ 423.550	VRO - SBI 1
91	Laarbeek	Heuvelsche Velden, Beek en Donk	65	uitbreiding	C	2026		
92	Laarbeek	Klokkengietrij, Aarle-Rixtel	63	inbreiding	C	2026		
93	Laarbeek	BD Beekse Akkers 2e fase	412	uitbreiding	B	2027	€ 5.900.000	WoKT
94	Nuenen c.a.	Nuenen-West	737	uitbreiding	B	2025		
95	Nuenen c.a.	Vinkenhofjes	137	inbreiding	C	2025		
96	Nuenen c.a.	Kloostertuin	115	inbreiding	C	2029		
97	Oirschot	De Kemmer	400	uitbreiding	B	2028		
98	Oirschot	Ekerschot-Noord fase II	109	uitbreiding	C	2030		
99	Oirschot	Oostrand Middelbeers	157	uitbreiding	C	2028		
100	Reusel-De Mierden	Rogse Wieken (Hooge Mierde)	94	uitbreiding	C	2027		
101	Reusel-De Mierden	Hasselt III (Lage Mierde)	61	uitbreiding	C	2030		
102	Someren	Someren-Noordwest	345	uitbreiding	B	2030		
103	Someren	Someren-Noordoost	250	uitbreiding	B	2028		
104-105	Someren	Centrumplan : Wilhelminaplein Oost en Noord	139	inbreiding	C	2028		
106	Son en Breugel	Veerstraat 19	50	inbreiding	C	2030		
107	Son en Breugel	Ruysdaelstraat	53	inbreiding	C	2028		
108	Son en Breugel	Houtens 19	65	inbreiding	C	2028		
109	Valkenswaard	Dommelseweg-Luikerweg	189	inbreiding	C	2030		
110	Valkenswaard	Valkenstaete	81	inbreiding	C	2027		
111	Valkenswaard	Dorpstraat 86	103	inbreiding	C	2033		
112	Veldhoven	City Centrum	750	inbreiding	B	2028		
113	Veldhoven	Zilverackers	1.200	uitbreiding	A	2025	€ 1.341.515	VRO - WBI 6H
114	Veldhoven	Djept	302	inbreiding	A	2026	€ 1.230.000	VRO - SBI 1
115	Veldhoven	Genderkwartier	196	inbreiding	B	2025		
116	Veldhoven	Homebase de Run	200	inbreiding	B	2030		
117	Waalre	Ekenrooi-zuid	229	uitbreiding	B	2030		
118	Waalre	Brabantiapark	112	inbreiding	C	2027		
119	Waalre	Waalre-noord	610	uitbreiding	B	2025		
		Totaal aantal woningen in sleutelprojecten	42.216					
		Percentage van totale bruto nieuwbouwopgave 2025 t/m 2030	89%					

2.2 Versnellingsteam /-tafel

Sinds 2024 wordt met een regionaal versnellingsteam gewerkt. In het regionale versnellingsteam werken gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie en Rijk samen aan de versnelling van de (betaalbare) woningbouw. In 2025 gaan we de volgende fase in waarbij specifieke aandacht is voor het monitoren van de regionale opgave en voortgang en het faciliteren van kennisontsluiting en het delen van de opgedane kennis aan de tafels met alle andere betrokkenen bij de woondeal. Dat de versnellingstafels de kennisoverdracht stimuleren, dat partijen geattendeerd worden op complexe issues uit de praktijk. Aan de regionale versnellingstafel wordt door publieke en private partijen focus aangebracht in de realisatie van de locaties/projecten op regionaal abstractieniveau.

Er moet meer aandacht zijn voor de communicatie tussen versnellingstafel en de bestuurlijke en ambtelijke tafels in de regio (bijvoorbeeld via een periodieke terugkoppeling). De provincie coördineert een periodiek overleg met en tussen de voorzitters van de regionale versnellingstafels.

De provincie heeft ook directe lijnen met andere provincies en de landelijke versnellingstafel. Daarnaast organiseert de provincie een aantal malen per jaar een provinciale versnellingstafel via het Bouwplatform Brabant.

2.3 Conceptueel en industrieel bouwen

Om versneld voldoende (betaalbare) woningen te bouwen gaan we conceptueel ontwikkelen en industrieel bouwen stimuleren en opschalen, zo zorgen we voor continuïteit en voorspelbaarheid voor de bouwsector. We zetten in op het realiseren van duurzame woningen waar het kan en betaalbaar is. Om de vergunningverlening voor deze vormen van woningbouw te versnellen dienen zowel industriële bouwers als betrokken onafhankelijke organisatie zoals KIWA, SKG e.d. zorg te dragen voor de benodigde typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen, zodat woningen niet meer in elk project apart getoetst te hoeven worden aan wettelijke vereisten. Als regio zetten wij hierop in middels de gezamenlijke aanbesteding van duurzame sociale huurwoningen door corporaties en gemeenten in Zuidoost-Brabant (WoonST 1.0 en 2.0).

2.4 Duurzaam bouwen

In de regio wordt ingezet in op het bouwen van duurzame woningen en waar het kan BioBased zoals afgestemd in het Convenant Biobased bouwen en telen in de Metropoolregio Eindhoven d.d. 3 december 2024 en ondertekend tijdens de Omgevingsdag in december 2024. De haalbaarheid en betaalbaarheid van ieder project is en blijft maatwerk t.a.v. wensen en eisen.

2.5 Beter benutten bestaande voorraad

Met nieuwbouw alleen wordt het woningtekort niet snel genoeg ingelopen. Daarom is betere benutting van de bestaande woningvoorraad en omzetting van ander vastgoed naar woningen waar mogelijk gewenst.

De regio zet zich in om de resultaten van de "[Beter-benutten-scan](#)" (StecGroep, 2024) actief te bespreken. In 2025 wordt in de regio gewerkt aan een verdiepende analyse van de potentie voor beter benutten, vertaald naar een realistische ambitie/opgave voor de periode tot en met 2040. De provinciale inzet is om afspraken te maken in de regionale woondeals over deze ambitie/opgave en hoe het beter benutten als middel meegenomen kan worden in de verankering van de woningbouwprogrammering.

Het beter benutten van de bestaande voorraad door middel van o.a. Deelwonen en Friendswonen wordt op dit moment niet meegenomen in de realisatieaantallen. Het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning draagt wel bij aan verlichting van de druk op de woningmarkt. Het ligt voor de hand om elk gehuisvest huishouden mee te laten tellen voor het vervullen van de woonruimteopgave. Daarom ondersteunen ondergetekenden het principe dat elk huishouden in een Deelwoning en Friendswoning en andere categorieën waarbij corporaties extra huishoudens kunnen vestigen in de sociale huur meetelt voor het vervullen van de opgave. We zetten ons in om dit in de komende periode te operationaliseren.

2.6 Efficiënt en effectief planproces / Parallel Plannen

Op de Woontop in december 2024 is de afspraak gemaakt dat er zoveel mogelijk woningen gerealiseerd worden via de methode van parallel plannen (afpraak 15) waarmee het bouwproces versneld kan worden. Parallel plannen is een van de vormen van een efficiënt en effectief planproces. Denk hierbij ook aan de 100-dagen aanpak in Breda, Veldhoven en West-Brabant en de pilots van parallel plannen in o.a. Tilburg, Den Bosch en Eindhoven.

Een efficiënt en effectief planproces duidt vooral op het strikter toepassen van het projectmatig werken principe in een korter tijdsbestek dan nu het geval is, door bepaalde onderdelen in de voorbereiding tegelijkertijd uit te voeren. Maar dat betekent ook dat gemeenten keuzen moeten maken door te (leren) prioriteren omdat met de huidige capaciteitstekorten het niet mogelijk is om aan elk initiatief mee te werken.

Regionaal wordt in samenwerking met de provincie het effectief planproces gestimuleerd en nader uitgewerkt. Provinciaal wordt er aansluitend gewerkt aan standaardisatie van plandocumenten.

2.7 Kwalitatief (her)programmeren

Met betrekking tot de "[handreiking kwalitatief \(her\)programmeren](#)" (StecGroep, 2024) worden binnen de regio procesafspraken gemaakt om te komen tot een regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen. Het regionale kader dient als basis voor iedere gemeente om een woningbouwplan te toetsen aan de afspraken uit de woondeal. Gemeenten zijn vrij om het regionale basis afwegingskader naar eigen wens op lokaal niveau verder in te richten.

2.8 Kritische succesfactoren (KSF)

Om de regionale woningbouwopgave voor elkaar te krijgen, is het nodig dat een aantal kritische succesfactoren (KSF) invulling krijgt. Op veel van de randvoorwaarden is verdere beweging en actie benodigd, omdat zij anders een meer vertragende factor zijn voor de woningbouwopgave en het behalen van de afspraken.

Deze randvoorwaarden zijn door de provincie, samen met de andere provincies onderzocht en geprioriteerd. Daarnaast zijn er ook andere kritische succesfactoren, zoals de beschikbare capaciteit bij bouwbedrijven. De Brabantse rapportage is onderdeel van een bredere Nationale rapportage die najaar 2025 wordt gepubliceerd. In deze herijking van de Woondeal is een samenvattende tekst opgenomen.

Door beter inzicht te hebben in omvang en impact van de KSF, kan gericht het gesprek gevoerd worden met relevante partners als het Rijk, gemeenten, woningcorporaties, waterbedrijven, netbeheerders etc. over het toewerken naar aanpak en oplossing van de KSF.

Het onderzoek waar het onderstaande uit komt, wordt via het IPO aan het Rijk voorgelegd en zal daar ook verder besproken worden om tot aanpak en oplossingen te komen. Dat vervolg is daarmee geen onderdeel van deze woondeal. De geprioriteerde kritische succesfactoren zijn:

1. Publiek onrendabele toppen
2. Investeringsruimte woningcorporaties
3. Stikstof
4. Netcongestie
5. Tekort aan ambtelijke capaciteit
6. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
7. Drinkwater
8. Herstructurering

Impact op de woningbouwopgave in Brabant:

KSF	Impact	Termijn
Publiek onrendabele toppen		Korte termijn
Investeringsruimte woningcorporaties		Lange termijn
Stikstof		Korte termijn
Netcongestie		Korte termijn
Tekort ambtelijke capaciteit		Korte termijn
Vervoer gevaarlijke stoffen spoor, weg, water		Korte termijn
Drinkwater		Korte termijn
Herstructurering		Korte termijn

Toelichting per onderdeel (alle genoemde aantallen en bedragen zijn op provinciaal niveau):

Publiek onrendabele top: de publiek onrendabele top wordt voor Brabant ingeschat op 2,6 miljard euro (inclusief de bovenplanse infrastructuur). En raakt ca 72.000 woningen, ofwel ca 55% van de woningbouw tot en met 2030.

Investeringsruimte woningcorporaties: het ziet er naar uit dat de Brabantse woningcorporaties tot en met 2030 voldoende investeringsruimte hebben om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. In de regio Zuidoost Brabant geven de corporaties echter aan dat zij financieel niet in staat zijn om de ophoging van de Regionale Woondeal te realiseren en hiervoor oplossingen zoeken.

Stikstof: 100% van de woningbouwplannen ligt binnen 25 km van een stikstofgevoelig Natura 2000 gebied. Per woningbouwplan moet afgewogen worden of een effect op het Natura 2000 gebied te verwachten is en of daarmee een natuurvergunning moet en kan worden aangevraagd. Veelal zal een natuurvergunning wel benodigd zijn. Omdat per woningbouwplan een afweging gemaakt moet worden, is niet aan te geven welk aandeel van de woningbouw in Brabant hierdoor vertraagt en welke kosten dit met zich meebrengt. Rijksbesluiten zijn nodig om uit de stikstof impasse te komen, omdat de handelingsruimte van andere partijen (incl. de provincie) om tot een oplossing te komen niet groot genoeg is.

Netcongestie: voor netcongestie kunnen op dit moment geen harde conclusies worden getrokken over de impact op de woningbouwopgave, door gebrek aan informatie. Wel is de verwachting dat deze KSF op korte termijn een zeer grote kans geeft op woningbouwvertragingen, waarbij wijzigingen rondom netreserveringen tot extra onzekerheid leiden.

Tekort ambtelijke capaciteit: er is een tekort aan ambtelijke capaciteit bij alle gemeenten en in alle disciplines, maar met name projectmanagers, juristen en vergunningverleners. Het totale tekort bedraagt ca 340 fte. Hiermee is een bedrag gemoeid van 410 miljoen euro. Door het gebrek aan ambtelijke capaciteit ontstaat woningbouwvertraging. De inschatting is dat minimaal 16% van de restopgave woondeal vertraagd wordt, ofwel ca 18.500 woningen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water: voor woningbouw moet rekening gehouden worden met externe veiligheid in de zogenoemde aandachtsgebieden (brand, explosie, gifwolk) rond weg, spoor en water. Minstens 35% van de restantopgave woondeal is gelegen binnen de aandachtsgebieden rondom spoor, weg en water.

Dit betekent niet per definitie dat al deze woningen risico lopen op woningbouwvertraging en/of kostenverhoging. Met name bij grotere binnenstedelijke ontwikkelingen (spoorzones) kan deze KSF tot een stapeling van complexiteit leiden.

Drinkwater: drinkwater is in West-Brabant een acuut vraagstuk en is in heel Brabant voor 2030 nijpend. De verwachting is dat dit niet direct voor de woningbouwopgave een effect heeft op de drinkwaterlevering, aangezien voor de drinkwaterbedrijven een leveringsplicht voor huishoudens geldt. Maar het is onzeker of levering van drinkwater de komende jaren nog gegarandeerd kan worden, zonder waterbesparing en de beschikbaarheid van aanvullende bronnen waar op wordt ingezet. Tegelijk is het gebrek aan drinkwater nu direct van impact op benodigde voorzieningen, zoals winkels en medische centra. De toename van het aantal huishoudens in Brabant vraagt immers ook om uitbreiding van voorzieningen.

Herstructurering: herstructurering is niet een belemmerende KSF maar een positieve meekoppelkans voor de woningbouwopgave. Wanneer de herstructureringsopgave en het beter benutten van de bestaande voorraad niet tegelijkertijd worden opgepakt, blijven mogelijkheden liggen om de woningbouwopgave te realiseren.

3. Doelgroepen

3.1 Evenredige opgave

Belangrijker dan de exacte cijfers m.b.t. ouderenhuisvesting en huisvesting voor andere aandachtsgroepen, is de realisatie ervan. Daarop moet in de komende periode de aandacht zich richten. De komende jaren zullen inspanningen in de regio Zuidoost-Brabant zich richten op realisatie en gezonde spreiding van huisvesting voor aandachtsgroepen. Hiertoe zijn reeds diverse gerichte trajecten opgestart; er wordt een regionale woonzorganalyse uitgevoerd, een huisvestingsverordening en urgentieregeling worden regionaal afgestemd.

3.2 Studentenhuisvesting

In de Woondeal 2023 is opgenomen dat nadere afspraken gemaakt worden over de regionale spreiding van de opgave studentenhuisvesting. De opgave bedraagt 3.800 eenheden van 2024 t/m 2030 (waarvan 2.280 onzelfstandig (60%) en 1.520 zelfstandig (40%). Zelfstandige studenteneenheden worden meegeteld als onderdeel van de reguliere woningbouwopgave. Voor de opgave onzelfstandige studenteneenheden geldt:

- Eindhoven neemt 75% van deze opgave voor haar rekening;
- Helmond neemt 15% van deze opgave voor haar rekening;
- De overige regiogemeenten staan aan de lat voor de resterende 10%, waarbij de gemeenten in de regio die met fiets en OV goede verbindingen met de onderwijsinstellingen hebben het meest voor de hand liggen als de gemeenten die gezamenlijk die 10% opvangen.

Ter concretisering zullen de percentages op lokaal niveau vertaald moeten worden naar locaties en concrete projecten om uitvoering van de afspraak zeker te stellen. En deze projecten zullen in de woningbouwprogrammering een plek moeten krijgen. Via uitwerking van het Convenant Beethoven zullen hiervoor extra middelen ter beschikking worden gesteld.

Een periodiek overleg van de betrokken overheden, corporaties, onderwijsinstellingen en ontwikkelaars van studentenhuysvesting wordt ingesteld om de planvorming en realisatie te bevorderen en de voortgang te monitoren.

4. Proces - Sturing - Monitoring

In Brabant heeft inmiddels elke gemeente 'Juno' van Shintō Labs aangeschaft als monitoringssysteem. Via deze monitor zorgen we voor afstemming aan de regionale en lokale versnellingstafel en het periodiek aandragen van de juiste informatie (planlijsten, voortgang, inzicht in alternatieve projecten).

Monitoring is een belangrijk item voor alle partijen, zowel voor het Rijk als Provincie en betrokken gemeenten. Naast het toetsen van realisatieafspraken kan middels monitoring ook actief sturing gegeven worden aan (lokaal) beleid. Om monitoring zo efficiënt mogelijk in te richten wordt het programma Juno gehanteerd als uitgangspunt. Juno wordt ingezet voor en door de gemeenten, en is gebruikt als onderliggen voor de publieke woningbouwmonitor.

De publiek private monitor (PPM) is in ontwikkeling en ook hiervoor is Juno de basis. De PPM zal worden ingezet bij de regionale versnellingstafel waarbij gemeenten, woningcorporaties, (commerciële) ontwikkelaars, provincie en het Rijk in gesprek zijn over de regionale opgave en versnellingsmogelijkheden.

4.1 Actualisatie afspraken woningbouwopgave

Er is afgesproken om de woondealafspraken periodiek te herijken, dan wel te actualiseren. Ook afspraken die tijdens de Woontop worden gemaakt, leiden indien nodig tot herziening van de woondealafspraken. In overleg met provincies en gemeenten werkt het Rijk aan een actualisatiecyclus. Dit moet leiden tot een cyclus waarbij iedere drie jaar wordt vooruitgekeken naar de komende tien jaar. En waarbij doelstellingen en afspraken bijgesteld kunnen worden. Ook deze woondeal zal in die cyclus worden geactualiseerd.

Naast het actualiseren van woondealafspraken, werken we ook met monitoring van afspraken. Monitoring is een doorlopend proces bij de uitvoering van afspraken om te kunnen bijsturen en eventueel in te grijpen bij vertraging in de woningbouwrealisatie. Juno, de regionale woningbouwmonitor is daarbij een belangrijk sturingsinstrument.

Actualisatie richt zich op de langere termijn en op de doelstellingen die ten grondslag liggen aan de gemaakte afspraken. Daarom vindt actualisatie, zoals nu is voorzien, eens per drie jaar plaats.

5. Uitvoeringsagenda en bestuursopdrachten

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

Op basis van acties voortkomend uit deze hernieuwde Woondeal (2025) wordt het huidige uitvoeringsprogramma geactualiseerd en geconcretiseerd en gezamenlijk vastgesteld, uiterlijk in het eerste kwartaal van 2026.

Bijlage

[Ruimte en wonen | Metropool Regio Eindhoven / 2025-Regionale-Begrippenlijst-Wonen.pdf](#)