Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB06[redacted]

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Gemeente Meierijstad
Informatiebeheer
15 JUL 2026
3124134

Onderwerp
Terugvalscenario regionale verdeelafspraken woningbouwopgave en regioverdeling

Datum
9 juli 2026
Ons kenmerk
C2377717/ 6359252

Uw kenmerk
-

Contactpersoon
E.F.A. [redacted]
Telefoon
06 [redacted]
Email
[redacted]@brabant.nl

Bijlage(n)
2

Geacht college,

In onze brief van 1 juni 2026 hebben wij u geïnformeerd over enkele onderdelen van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) en het proces om te komen tot regionale verdeelafspraken over betaalbaarheid. Daarbij hebben wij aangegeven dit proces te ondersteunen, onder meer door een terugvalscenario beschikbaar te stellen voor de regionale verdeling. Met deze brief informeren wij u over dit terugvalscenario. Daarnaast informeren wij u over de voorgestelde regio-indeling in het kader van de Wet versterking regie Volkshuisvesting.

Terugvalscenario
Wij zien het terugvalscenario als startpunt voor de gesprekken over de regionale verdeelafspraken in uw regio die noodzakelijk zijn voor het opstellen van uw gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Het gaat om een verdeling van de opgave over gemeenten, gebaseerd op de bevolkings- en woningbouwprognoses en de bestaande woondealafspraak van 30-40-30.

Ons uitgangspunt is dat gemeenten binnen de regio gezamenlijk tot afspraken komen. Mocht dat onverhoopt niet lukken, dan zal de provincie een verdeling vaststellen op basis van het terugvalscenario.

Bij deze brief ontvangt u ook een afschrift van de Statenmededeling waarmee Provinciale Staten zijn geïnformeerd over de Wvrv, het proces van de regionale verdeelafspraken en de regio-indeling. In bijlage 2 vindt u de voorgestelde regio-indeling en in bijlage 3 het terugvalscenario per regio.

Regio-indeling: reactie gevraagd
De provincie hecht groot belang aan de juiste koppeling tussen de:

- Verdeelafspraken van urgenten die in de woningmarktregio gemaakt moeten gaan worden,
- De opgaven van de aandachtsgroepen en
- De woningbouwafspraken die in de woningbouwregio gemaakt gaan worden en de basis vormen voor gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's.

Daarnaast is gekeken naar bestaande overlegstructuren.

De voorgestelde regio-indeling, zoals opgenomen in de bijgevoegde statenmededeling, sluit aan bij de bestaande woondealregio's. Hierdoor kunnen de verdeelafspraken die vanuit de wet versterking regie volkshuisvesting benodigd zijn, worden gemaakt binnen de regionale samenwerkingsstructuren die hiervoor al zijn ingericht. Ook hebben we gekozen de woningbouw en de woningmarktregio gelijk te houden om de eerdergenoemde opgaven goed met elkaar te kunnen koppelen. Over de voorgenomen regio-indeling vragen wij u vóór 1 september 2026 uw reactie. U kunt uw reactie op de voorgestelde regio-indeling sturen naar [redacted]@brabant.nl.

Specifiek ten aanzien van de SRBT dient opgemerkt te worden dat in de huidige praktijk daar gewerkt wordt met twee subregio's, namelijk Hart van Brabant en Baronie. Afgelopen jaren zijn hier al separaat woonzorg-analyses uitgevoerd en is in subregioniveau gestart met het maken van verdeelafspraken. Net als onder de Woondeal kan ook binnen de voorgestelde regio-indeling in deze twee subregio's aan de woningbouwopgave worden gewerkt. De (opgetelde) verdeelafspraken die binnen de subregio's worden gemaakt, moeten daarbij wel passen binnen de regionale opgave en voldoen aan de wettelijke instructieregels op SRBT-niveau. Ook accepteren wij de regionale afstemming van de huisvestingsverording binnen SRBT-regio op subregio-niveau.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

[redacted]

I. [redacted],
programmamanager wonen, werken en leefomgeving

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Provincie Noord-Brabant

Statenmededeling

Onderwerp
Wet versterking regie Volkshuisvesting

Datum
7 juli 2026
Documentnummer
6353533
Programma
Wonen, Werken en Leefomgeving

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

- De inwerkingtreding van de Wet versterking regie Volkshuisvesting;
- Onze reactie op uw motie M142-2025 'Doen wat we kunnen voor woningen';
- De voorlopige regio-indeling.

Aanleiding

Op 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting inwerking getreden. We willen u informeren over de stappen die nu gezet worden.
Op 24 oktober 2025 bent u een eerste keer geïnformeerd over deze wet tijdens een informerende themabijeenkomst. Naar aanleiding van deze informerende themabijeenkomst hebben Uw Staten tijdens de behandeling van de begroting 2026 op 7 november 2025 de motie M142-2025 'Doen wat we kunnen voor woningen' aangenomen.

Met deze motie wordt het college gevraagd:

- Om ongeacht de inwerkingtreding van de Wet regie versterking volkshuisvesting een provinciaal volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingswet op te stellen;
- Dit programma in nauwe samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke partners uit te werken;
- Provinciale Staten hierover uiterlijk 1 januari 2027 te informeren.

Met de verplichting vanuit de wet om een provinciaal volkshuisvestingsprogramma te hebben, wordt de motie (M142-2025) overbodig.

Datum
7 juli 2026
Documentnummer
6353533

Bevoegdheid

Gedeputeerde Staten informeren u over de inwerkingtreding van de Wet versterking regie Volkshuisvesting, de beoogde regio-indeling en reageren op de door Uw Staten op 7 november 2025 aangenomen motie (M142-2025).

Rollen en belangen

Zoals opgenomen in het *Bestuursakkoord 2023-2027 'Samen maken we Brabant!'* ligt er een flinke woningbouwopgave en staat de provincie aan de lat om bij te dragen aan een gevarieerd aanbod dat past bij de woningbehoefte van de Brabanders. De Wet versterking regie volkshuisvesting vraagt om een nadrukkelijkere provinciale regierol om de woonopgave goed in te vullen en er zo voor te zorgen dat alle Brabanders een passende woning kunnen vinden.

Kernboodschap

1. *De Wet versterking regie volkshuisvesting is per 1 juli 2026 inwerking getreden.*

De wet is bedoeld om de publieke regie op de volkshuisvesting te versterken zodat er voldoende betaalbare, passende woningen komen voor alle doelgroepen, die bovendien ook evenredig verdeeld zijn over de gemeenten.

Ten aanzien van de inwerkingtreding van de wet gelden per onderdeel van de wet verschillende termijnen waarin ze gereed moeten zijn. De provincies krijgen tot 1 januari 2028 de tijd een provinciaal volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Gemeenten moeten binnen één jaar na inwerkingtreding een eigen gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma vaststellen. Voor deze volkshuisvestingsprogramma's is het noodzakelijk dat er nieuwe verdeelafspraken gemaakt worden voor de periode 2027-2036, de periode van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Omdat de tijd voor het maken van die verdeelafspraken heel kort is, is dit proces met de regiogemeenten al gestart.

2. *Het Besluit versterking regie volkshuisvesting stelt inhoudelijke eisen aan het provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma, waaronder de noodzaak tot verdeling van de woningbouwopgave*

Het bijbehorende Besluit versterking regie volkshuisvesting (dient nog definitief vastgesteld te worden) stelt inhoudelijke eisen aan het provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Zo moet in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma staan wat het aandeel is in het aantal woningen dat nodig is in de regio waartoe de gemeente behoort. Dit op basis van de door de minister aangedragen gegevens. Ofwel het Rijk legt de (minimale) woningbouwopgave, op provinciaal niveau, vast.

Dit is voor onze provincie voor de periode van 2027 t/m 2036, inclusief de Beethoven-deal, een minimale opgave van bruto[1] 156.700 woningen. In afstemming met het Rijk hebben we deze provinciale opgave verdeeld in

[1] Bruto = de nieuwbouwopgave exclusief sloop

regionale opgaven. Hierbij is rekening gehouden met de ambities vanuit de Beethoven-deal en de eerste resultaten van de actualisatie van de provinciale bevolkings- en woningbehoeftecijfers. De regio's verdelen de regionale opgaven per individuele gemeente. Bij de verdeelafspraken wordt uitgegaan van de bruto-opgaven.

Dit resulteert (voorlopig) in de volgende verdeling per regio voor de periode 2027 t/m 2036:

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2026 (concept-uitkomsten)
de gegevens in deze cijferopstelling zijn afgerond op 100-tallen

	provinciale prognose (concept)	
	groei woningvoorraad (10 jaar)	
	2027 t/m 2036 netto	2027 t/m 2036 bruto
NOORD-BRABANT	134.500	147.700
incl. hogere opgave Zuidoost-Brabant	*145.500*	*156.700*
REGIONALE WOONDEALS		
* West-Brabant-West	9.800	11.900
* Stedelijke Regio Breda-Tilburg	44.400	48.400
* Noordoost-Brabant	33.700	37.000
* Zuidoost-Brabant	46.600	50.400
Zuidoost-Brabant (incl. 'Beethoven')	*55.600*	*59.400*

3. Het Rijk neemt regie op betaalbaarheid
Het Rijk neemt meer regie op het onderdeel betaalbaarheid. Daarom bevat het besluit instructieregels voor het volkshuisvestingsprogramma van gemeenten, provincies en Rijk, zodat het beleid en de maatregelen die worden opgenomen in deze volkshuisvestingsprogramma's ervoor zorgen dat die doelstellingen gehaald worden.

Voor de regio's, de provincies en het Rijk geldt de instructieregel dat op regionaal, provinciaal en nationaal niveau tweederde van de nieuwe woningtoevoegingen betaalbare woningen moeten zijn en 30 procent van de toevoegingen sociale huurwoningen moeten zijn.

Daarnaast zijn in het besluit versterking regie volkshuisvesting voor individuele gemeenten de volgende instructieregels opgenomen:

a. Gemeenten die een aandeel sociale huurwoningen in hun voorraad hebben dat boven het landelijk gemiddelde ligt, zijn verplicht (via een instructieregel op het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma) om 40

procent van de te realiseren woningen te programmeren in het middensegment (betaalbare koop- en middenhuurwoningen).

b. Gemeenten die een aandeel sociale huurwoningen in voorraad hebben onder of gelijk aan het landelijk gemiddelde krijgen een verplichting via een instructieregel op het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma om 30 procent sociale huurwoningen programmeren.

Een overzicht van op welke gemeente welke instructieregel van toepassing is, is in bijlage 1 opgenomen.

Met de optelsom uit deze gemeentelijke instructies haalt Noord-Brabant nog niet de instructieregels voor betaalbare woningbouw op regionaal- en provinciaal niveau. Naast het aandeel dat onder regie van de provincie valt, moet daarom nog een aandeel verdeeld worden tussen gemeenten zodat regionaal tweederde betaalbare woningen en 30 procent sociale huurwoningen wordt gerealiseerd.

Instructie		
Categorie	**Gemeente**	**Regio's + Provincie**
sociale huur (€932,93)	voor gemeente onder landelijk gemiddelde: minimaal 30%	minimaal 30%
middenhuur (€932,93 - €1.228,07)	-	-
middenklasse (betaalbare koop + middenhuur)	voor gemeente boven landelijk gemiddelde: minimaal 40%	-
betaalbare koop (€420.000,-)	-	-
Betaalbaar (sociale huur + Middenklasse)	-	minimaal 2/3e betaalbaar

Schematische weergave van de instructies betaalbaarheid

4. *Afspraken over de onderlinge verdeling van het (minimaal) aantal te bouwen woningen en het aantal betaalbare woningen worden onder regie van de provincie gemaakt*

In de toelichting van de wet en het besluit staat het vertrekpunt bij het vaststellen van de regionale en gemeentelijke opgaven van betaalbare woningen. Gemeenten maken in goed overleg en onder regie van de provincie afspraken over de onderlinge verdeling om eerder genoemde regionale doelstellingen te realiseren. Dit past ook bij de bestuurlijke verhoudingen en bij de ervaringen die zijn opgedaan met de bestuurlijke samenwerking bij de regionale woondeals in de afgelopen jaren.
Onderdeel daarvan is dat onder regie van de provincie afspraken worden gemaakt tussen gemeenten in een regio over het (minimaal) aantal te bouwen woningen voor een periode van tien jaar. De instructieregels over het aandeel betaalbare woningen zien dus op dit afgesproken aantal. Wanneer de afspraken gemaakt zijn over de totale aantallen en het aantal betaalbare

woningen, moeten deze opgaven daarna door gemeenten worden vastgelegd in hun eigen volkshuisvestingsprogramma.

Gemeenten moeten daarbij vastleggen welke maatregelen zij gaan nemen om deze opgave te realiseren. Provincies moeten erop toezien dat dit in lijn met de afspraken gebeurt, en hebben ook de mogelijkheid om op basis hiervan in het uiterste geval in te grijpen. Dit kan nodig zijn als gemeenten zich niet houden aan hun volkshuisvestingsprogramma en de regionale afspraken voor betaalbaar bouwen.

Als bestuurlijk overleg niet op tijd zorgt voor een verdeling die voldoet aan de regionale doelstellingen, biedt de wet de mogelijkheid voor provincies en Rijk om een instructie te geven over deze verdeling in het volkshuisvestingsprogramma of over opname van woningbouwlocaties in het omgevingsplan. Dit sluit aan bij de regiefunctie die de wet ook belegd bij de provincies. Er is geen beroep mogelijk tegen instructieregels gericht op het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Tegen een provinciaal instructiebesluit is dit wel mogelijk.

5. De provincie faciliteert het proces om vóór het einde van dit jaar tot regionale verdeelafspraken over betaalbaarheid te komen

Het proces om te komen tot een regionale verdeling is min of meer vergelijkbaar met het woondealproces dat de afgelopen jaren heeft gespeeld. Nu is echter het verschil dat de (minimale) opgave van hogerhand wordt opgelegd en dat het een nieuwe periode betreft, namelijk de jaren 2027 t/m 2036, waarvoor de gemeenten verplicht een volkshuisvestingsprogramma moeten vaststellen.
Ook heeft de provincie door de wet een grotere regierol gekregen. Gemeenten hebben de afgelopen periode meermaals gevraagd meer regie te nemen en aan de voorkant zoveel als mogelijk duidelijkheid te scheppen. Dit gebeurt via onderstaand proces.

Gemeenten zijn per brief d.d. 1 juni 2026 geïnformeerd over het proces dat we met gemeenten willen doorlopen om te komen tot regionale verdeelafspraken.

Om vóór het einde van dit jaar tot regionale verdeelafspraken over betaalbaarheid te komen, moeten de komende periode verschillende stappen worden gezet. De provincie faciliteert dit proces. Daarbij volgen we het BOB-model (Beeldvorming, Oordeelsvorming, Besluitvorming) en sluiten wij aan bij de bestaande bestuurlijke overlegstructuren binnen de woondealregio's.

De volgende stappen op hoofdlijnen worden daarin genomen:

Stap 1 - Medio juni/juli 2026: Beeldvorming regionale opgave
Het Rijk heeft de provinciale opgave vastgesteld. In afstemming met het Rijk zijn deze opgaven verdeeld over de regio's. In het regionale BO Wonen van juni/juli 2026 worden gemeenten hierover geïnformeerd.

Vóór de zomer wordt een verdeling van de opgave per gemeente met de regio gedeeld, op basis van de provinciale prognose. Deze verdeling per gemeente is ook de basis voor de verdeelafspraken over de wettelijke betaalbaarheidscategorieën. Op basis van de wettelijke instructies staat namelijk dan vast welk aandeel gemeenten minimaal moeten doen op het gebied van betaalbaarheid (30% sociaal óf 40% middenklasse).
In de voorgestelde verdeling wordt voor de restopgave voorgesteld dat elke gemeente een evenredige bijdrage levert ten aanzien van betaalbaarheid. Daarom is er gekozen, zoals ook in enkele woondeals is vastgelegd, uit te gaan van '30-40-30'. Deze voorgestelde gemeentelijke verdeling is in dit stadium indicatief en een startpunt voor de gesprekken tussen de gemeenten in de regio. Het is in eerste instantie aan gemeenten om in het vervolgproces feitelijke verdeelafspraken te maken. Deze kunnen dus afwijken van het uitgangspunt van 30-40-30 voor elke gemeente.
In een later stadium geldt deze verdeling als het terugvalscenario. Gedeputeerde Staten zullen hierover begin 2027 besluiten, als de situatie in een regio daarom vraagt. Deze verdeling is in bijlage 3 opgenomen.

Stap 2 - Derde kwartaal 2026: Oordeelsvorming regionale verdeelafspraken betaalbaarheid
In het regionale BO Wonen van september/oktober 2026 voeren de portefeuillehouders een oordeelsvormend gesprek over de regionale verdeelafspraken over betaalbaarheid en de huisvesting van studenten en ouderen. Dit gesprek biedt ruimte om standpunten uit te wisselen en de eerste contouren van een verdeling te verkennen. De periode voorafgaand hieraan kan worden benut voor de voorbereiding van standpunten en de ambtelijke afstemming in de regio.

Stap 3 - Vierde kwartaal 2026: Besluitvorming regionale verdeelafspraken betaalbaarheid
Het regionale BO Wonen van november/december 2026 komt tot een regionale verdeling van de woningbouwopgave en betaalbaarheidscategorieën die voldoet aan de wettelijke instructieregels en rijp is voor vaststelling in de colleges van B&W. Als het niet lukt om tot verdeelafspraken te komen, stelt de provincie een verdeling vast op basis van de bevolkings- en woningbouwprognose.

Stap 4 - Eerste kwartaal 2027: Vaststelling regionale verdeelafspraken betaalbaarheid
Na vaststelling in de colleges van B&W worden de verdeelafspraken formeel vastgesteld in het BO Woondeals in het eerste kwartaal van 2027. Voor het vaststellen van een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma en de onderliggende regionale verdeelafspraken is het college van B&W bevoegd. Toch is gevraagd om de gemeenteraden te betrekken. Deze afspraken kunnen immers leiden tot wijzigingen in de woningbouwprogrammering. Daarnaast is de

gemeenteraad bevoegd het omgevingsplan te wijzigen, een noodzakelijke stap in de realisatie van woningen.

6. De provincie moet de woningbouw- en woningmarktregio's vastleggen
De Wet versterking regie volkshuisvesting bepaalt ook dat de provincie de woningbouw- en woningmarktregio's moet vastleggen. In de woningbouwregio moet afgestemd en verdeelafspraken gemaakt worden over de bouwopgaven van woningen, over de stenen dus. Dit betreft dus het proces wat hiervoor beschreven is. In de woningmarktregio vindt afstemming plaats en moeten verdeelafspraken gemaakt worden over de mensen die op de krappe markt voorrang krijgen, over de 'mensen' dus.

De woningbouwregio moet in de omgevingsverordening door Provinciale Staten worden vastgelegd en de woningmarktregio door Gedeputeerde Staten in het volkshuisvestingsprogramma of een separaat besluit. Door het Rijk wordt geadviseerd de huidige woondealregio's aan te houden. De beoogde regio-indeling is al ambtelijk besproken met gemeenten. Momenteel wordt deze regio-indeling ook bestuurlijk met gemeenten besproken in regio-verband. Hierna kan definitieve besluitvorming over de regio-indeling plaatsvinden.

Er wordt uitgegaan van eenzelfde regio-indeling voor zowel de woningbouw- als woningmarktregio als in de huidige woondealregio's en is opgenomen in bijlage 2.
Hiermee worden de inspanningen van de afgelopen jaren in die regio's efficiënt voortgezet. Ook worden zo de volkshuisvestelijke opgaven in een regio, de verdeling van urgent woningzoekenden en de woningbouwopgave die de regio of gemeente heeft, aan elkaar gekoppeld. Het is immers de bedoeling dat de tekorten aan woonruimte voor urgenten in een korte periode zo veel als wordt ingelopen.

Vanwege de krappe tijdslijn zijn processen voor het maken van verdeelafspraken al vooruitlopen op de inwerkingtreding van de wet opgestart via de woondealtafels, terwijl de regio-indeling formeel nog moet worden vastgelegd.

Het vastleggen van de Woningbouwregio willen we meenemen als ambtelijke wijziging bij het huidige traject van aanpassing van de omgevingsverordening. Hierdoor kan nog op tijd worden voldaan aan de wettelijke bepaling de regio-indeling uiterlijk 31 december 2026 vast te leggen.

Consequenties

1. De provincie moet verplicht de regio-indeling vastleggen en een volkshuisvestingsprogramma vaststellen
De provincie is door de wet verplicht om de regio-indeling vast te leggen en de provincie dient verplicht een volkshuisvestingsprogramma te gaan vaststellen.

Vervolg

De te doorlopen stappen om vóór het einde van dit jaar tot regionale verdeelafspraken ten aanzien van betaalbaarheid en aandachtsgroepen te komen, zijn weergegeven in kernboodschap 5.

De Wet versterking regie volkshuisvesting zit er al geruime tijd aan te komen en uw motie (M142-2025) riep ons op tot het opstellen van een vrijwillig programma volkshuisvesting, mocht de wet niet doorgaan. We zijn daarom al in 2025 gestart met de voorbereidingen voor het opstellen van een provinciaal volkshuisvestingsprogramma. De inzet is erop gericht om eind 2026 het provinciale volkshuisvestingsprogramma gereed te hebben. Deze planning is mede afhankelijk van het nog nader uit te werken Besluit versterking regie volkshuisvesting en regeling door het Rijk.
Uw Staten zullen middels een informerende themasessie nader geïnformeerd worden over het provinciale Volkshuisvestingprogramma. Deze themabijeenkomst wordt nog nader afgestemd met uw griffie. Uw Staten zullen ook worden geïnformeerd over het ontwerpprogramma middels een statenmededeling, naar verwachting eind Q4 2026.

Bijlagen

- Wettelijke instructie per gemeente
- Regio-indeling

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter, de secretaris,

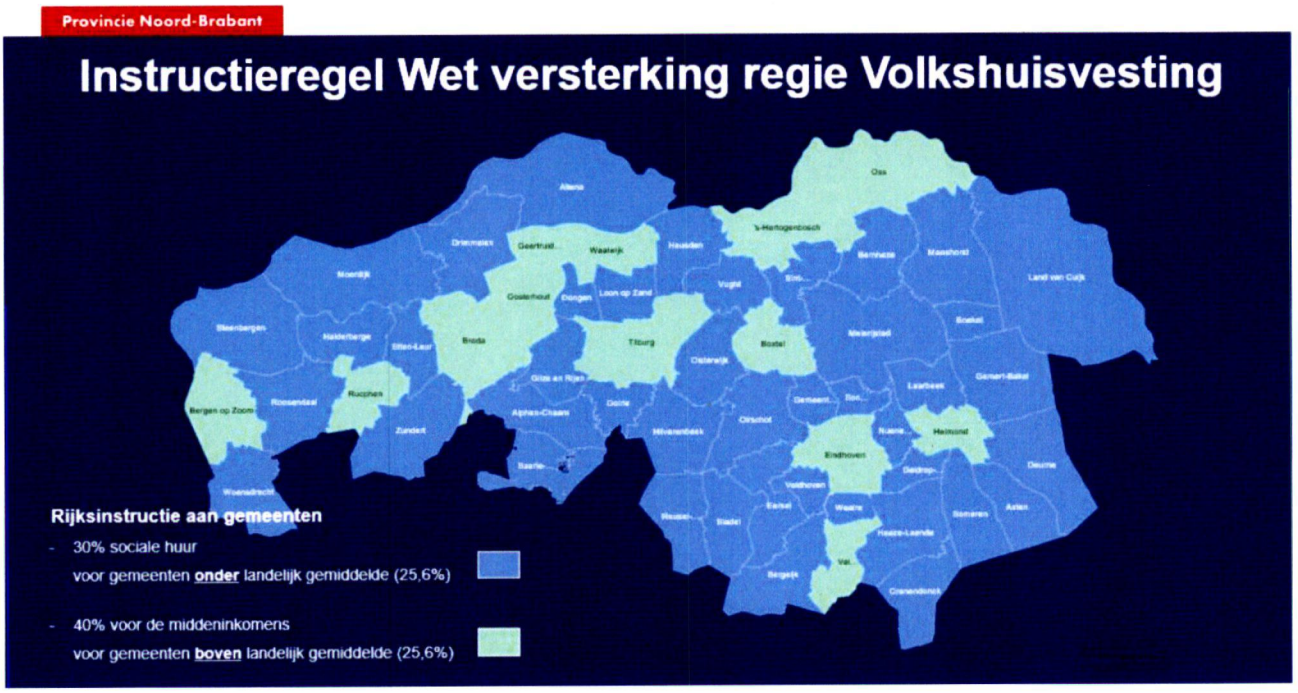
[redacted] I.R. Adema [redacted] [redacted] MPA

Bijlage 1 Wettelijke instructie per gemeente

Woongelegenheden - Aantal einde jaar Zelfstandige huurwoningen DAEB TI - 2024 - Gemeenten [343]		totale woning-voorraad CBS	% sociale huur	gemeentelijke instructie: minimaal te programmeren in gemeentelijke woningbouwprogrammering.
	2024			
Gemeente Alphen-Chaam	485	4619	10,50%	30% sociale huur
Gemeente Altena	5379	23642	22,75%	30% sociale huur
Gemeente Asten	1464	7436	19,69%	30% sociale huur
Gemeente Baarle-Nassau	310	3086	10,05%	30% sociale huur
Gemeente Bergeijk	1006	8431	11,93%	30% sociale huur
Gemeente Bergen op Zoom	8324	32056	25,97%	40% middenklasse
Gemeente Bernheze	2418	13658	17,70%	30% sociale huur
Gemeente Best	2592	13650	18,99%	30% sociale huur
Gemeente Bladel	1257	9228	13,62%	30% sociale huur
Gemeente Boekel	649	4671	13,89%	30% sociale huur
Gemeente Boxtel	4054	15042	26,95%	40% middenklasse
Gemeente Breda	23003	88201	26,08%	40% middenklasse
Gemeente Cranendonck	1447	9272	15,61%	30% sociale huur
Gemeente Deurne	3580	14500	24,69%	30% sociale huur
Gemeente Dongen	2229	11988	18,59%	30% sociale huur
Gemeente Drimmelen	2654	12370	21,46%	30% sociale huur
Gemeente Eersel	1415	8888	15,92%	30% sociale huur
Gemeente Eindhoven	39378	121191	32,49%	40% middenklasse
Gemeente Etten-Leur	4803	20354	23,60%	30% sociale huur
Gemeente Geertruidenberg	2792	10147	27,52%	40% middenklasse
Gemeente Geldrop-Mierlo	4762	18586	25,62%	30% sociale huur
Gemeente Gemert-Bakel	2633	13239	19,89%	30% sociale huur
Gemeente Gilze en Rijen	3023	11801	25,62%	30% sociale huur

Gemeente Goirle	2317	10735	21,58%	**30% sociale huur**
Gemeente Halderberge	3543	13932	25,43%	**30% sociale huur**
Gemeente Heeze-Leende	978	7321	13,36%	**30% sociale huur**
Gemeente Helmond	15114	43549	34,71%	**40% middenklasse**
Gemeente Heusden	4239	20055	21,14%	**30% sociale huur**
Gemeente Hilvarenbeek	913	7171	12,73%	**30% sociale huur**
Gemeente Laarbeek	2193	10038	21,85%	**30% sociale huur**
Gemeente Land van Cuijk	8634	40717	21,20%	**30% sociale huur**
Gemeente Loon op Zand	2306	10678	21,60%	**30% sociale huur**
Gemeente Maashorst	6025	26571	22,68%	**30% sociale huur**
Gemeente Meierijstad	7223	36823	19,62%	**30% sociale huur**
Gemeente Moerdijk	4267	17118	24,93%	**30% sociale huur**
Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten	1676	10806	15,51%	**30% sociale huur**
Gemeente Oirschot	1003	8544	11,74%	**30% sociale huur**
Gemeente Oisterwijk	2586	14501	17,83%	**30% sociale huur**
Gemeente Oosterhout	7597	26528	28,64%	**40% middenklasse**
Gemeente Oss	11134	42395	26,26%	**40% middenklasse**
Gemeente Reusel-De Mierden	765	5944	12,87%	**30% sociale huur**
Gemeente Roosendaal	9057	35981	25,17%	**30% sociale huur**
Gemeente Rucphen	2748	10307	26,66%	**40% middenklasse**
Gemeente 's-Hertogenbosch	23796	76845	30,97%	**40% middenklasse**
Gemeente Sint-Michielsgestel	2021	12684	15,93%	**30% sociale huur**
Gemeente Someren	1551	8585	18,07%	**30% sociale huur**
Gemeente Son en Breugel	1024	7652	13,38%	**30% sociale huur**
Gemeente Steenbergen	2245	10969	20,47%	**30% sociale huur**
Gemeente Tilburg	31201	107237	29,10%	**40% middenklasse**

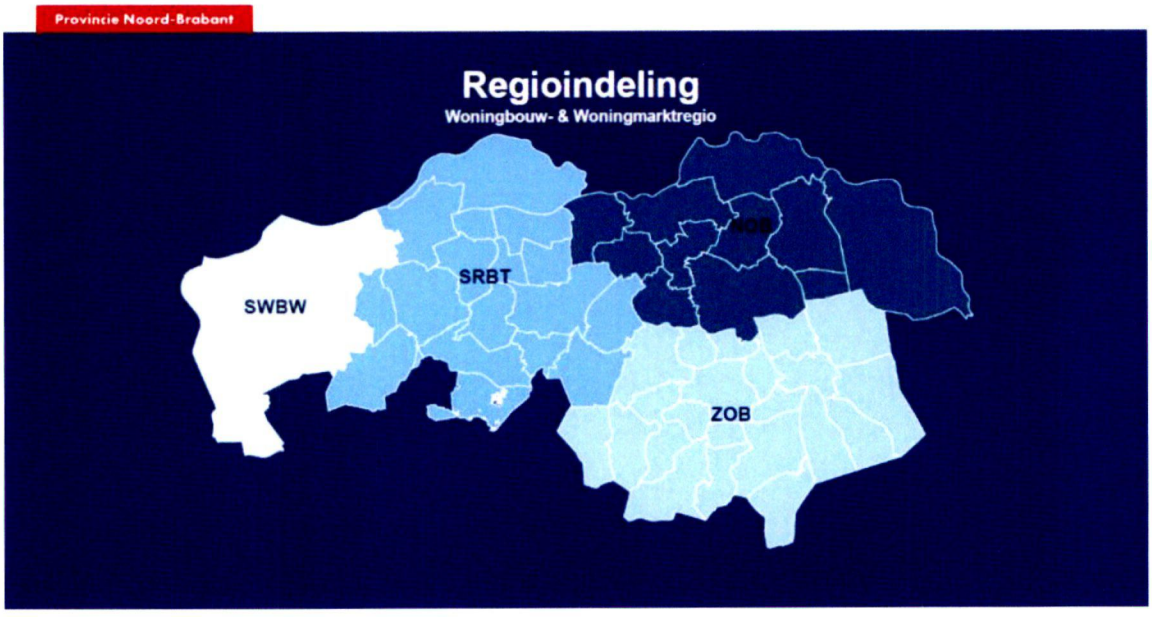
Gemeente Valkenswaard	4278	15353	27,86%	**40% middenklasse**
Gemeente Veldhoven	4732	21138	22,39%	**30% sociale huur**
Gemeente Vught	3312	14176	23,36%	**30% sociale huur**
Gemeente Waalre	1294	8116	15,94%	**30% sociale huur**
Gemeente Waalwijk	6226	22783	27,33%	**40% middenklasse**
Gemeente Woensdrecht	1629	10216	15,95%	**30% sociale huur**
Gemeente Zundert	1119	10129	11,05%	**30% sociale huur**
Nederland	2122188	8274478	25,65%	



Bijlage 2 Regio-indeling

- **Stedelijke regio West-Brabant West**: Bergen op Zoom, Roosendaal, Halderberge, Moerdijk, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht;
- **Stedelijke regio Breda Tilburg**: Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout, Zundert, Dongen, Gilze-Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk.
- **Noordoost-Brabant**; Bernheze, Boekel, Boxtel, Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad, 's-Hertogenbosch, Heusden, Oss, Sint-Michielsgestel, Vught;
- **Zuidoost-Brabant**; Asten, Best, Bergeijk, 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, Waalre;

We leggen de **Woningbouwregio's** vast in de omgevingsverordening en de **Woningmarktregio's** vast in het volkshuisvestingsprogramma van de provincie.



TERUGVALOPTIE REGIONALE VERDEELAFSPRAKEN PROVINCIE NOORD-BRABANT (versie juni 2026)

Totstandkoming aantallen:

a. De totale opgave is afgeleid uit de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2026), die in oktober ter vaststelling naar GS gaat) en is afgestemd met de Rijksprognose van ABF van 2026. In de regio Zuidoost is i.v.m. de Beethovenafspraken de opgave afgelied van de eerder gemaakte afspraken uit de woondeaal en de ambities uit de regionale ontwikkelstrategieën.

b. De rode aantallen zijn de vertaling van de regionale en lokale instructies en kunnen niet verlaagd worden zonder in strijd te komen met de rijksinstructies.

c. De terugvaloptie die de provincie aanbiedt houdt in dat alle gemeenten 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% dure huur programmeren. Daarmee wordt zowel de 30% sociale huur als 2/3e betaalbaar op regioniveau geborgd en voldoen tevens alle gemeenten aan de instructies op gemeenteniveau.

d. De opgave ouderenhuisvesting is afgeleid van de landelijke ABF-prognose en ca. 30% van de totale opgave. Ouderenhuisvesting bestaat uit nultredenwoningen, geclusterde woonvormen voor ouderen en zorggeschikte woningen. [Helaas is deze nog niet bekend, volgt z.s.m.]

e. De opgave studentenhuisvesting (zelfstandig en onzelfstandig) is afgeleid de landelijke prognose studentenhuisvesting. [Helaas is deze nog niet bekend, volgt z.s.m.]

Spelregels verdeelafspraken:

1. De totale opgave voor de regio staat niet ter discussie. Meer bouwen mag, maar dat wordt niet vastgelegd in de afspraken. In de realisatie blijkt dat vanzelf.

2. De rode aantallen zijn een minimum waarvoor elke gemeente en regio aan de lat staat. Meer mag, maar minder niet, om te voldoen aan de rijksinstructies.

3. Als gemeenten een hogere opgave willen programmeren kan dat, maar de verhouding 30/40/30 blijft van toepassing.

4. De zwarte aantallen kunnen worden aangepast in een regionaal af te spreken herverdeling van de opgave.

5. De blauwe aantallen zijn optellingen van rode en/of zwarte aantallen en passen zich automatisch aan als de aantallen waar ze betrekking op hebben veranderen.

6. Voor het einde van 2026 dient de regio een eensgezind besluit te nemen over de onderlinge verdeling van de woningbouwopgave. De vastgestelde opgave is vervolgens uitgangspunt voor de lokale volkshuisvestingsprogramma's.

7. Als een regio eind 2026 niet tot regionale afspraken komt over een herverdeling, die voldoet aan de rijksinstructies, worden de aantallen genoemd in de terugvaloptie door de provincie aan de betreffende regio opgelegd.

TERUGVALOPTIE PROVINCIE M.B.T. REGIONALE VERDEELAFSPRAKEN WONINGBOUW (bruto aantallen)	Totale woningbouw opgave 2027 t/m 2036	Opgave sociale huur (30%)	Percentage sociale huur	Opgave midden-segment (40%)	Percentage midden-segment	Opgave betaalbaar segment (2/3e)	Percentage betaalbaar segment	Opgave ouderen-huisvesting	Opgave studenten-huisvesting
REGIO NOORDOOST-BRABANT	**37.010**	**11.103**	**30%**	**14.804**	**40%**	**25.907**	**70%**	**0**	**0**
> instructie op regioniveau	**37.000**	**11.100**	**30%**			**24.667**	**67%**		
Bernheze	2.045	614	30%	[redacted]	40%	1.432	70%		
Boekel	630	189	30%	[redacted]	40%	441	70%		
Boxtel	1.370	411	30%	548	40%	959	70%		
s-Hertogenbsoch	9.850	2.955	30%	3.940	40%	6.895	70%		
Heusden	2.635	791	30%	1.054	40%	1.845	70%		
Land van Cuijk	4.645	1.394	30%	1.858	40%	3.252	70%		
Maashorst	2.825	848	30%	1.130	40%	1.978	70%		
Meierijstad	4.455	1.337	30%	1.782	40%	3.119	70%		
Oss	5.415	1.625	30%	2.166	40%	3.791	70%		
Sint-Michielsgestel	1.590	477	30%	636	40%	1.113	70%		
Vught	1.550	465	30%	620	40%	1.[redacted]	70%		

TERUGVALOPTIE PROVINCIE M.B.T. REGIONALE VERDEELAFSPRAKEN WONINGBOUW (bruto aantallen)	Opgave uit Woondeal en Ontwikkel-strategieën 2027 t/m 2036	Opgave sociale huur (30%)	Percentage sociale huur	Opgave midden-segment (40%)	Percentage midden-segment	Opgave betaalbaar segment (2/3e)	Percentage betaalbaar segment	Opgave ouderen-huisvesting	Opgave studenten-huisvesting
REGIO ZUIDOOST-BRABANT	**59.375**	**17.813**	**30%**	**23.750**	**40%**	**41.563**	**70%**	**0**	**0**
> instructie op regioniveau	**59.375**	**17.813**	**30%**			**39.583**	**67%**		
subregio SGE	**37.000**	**11.100**	**30%**	**14.800**	**40%**	**25.900**	**70%**	**0**	**0**
Best	2.040	612	30%	816	40%	1.428	70%		
Eindhoven	18.935	5.681	30%	7.574	40%	13.255	70%		
Geldrop-Mierlo	1.315	395	30%	526	40%	921	70%		
Helmond	8.385	2.516	30%	3.354	40%	5.870	70%		
Nuenen c.a.	1.405	422	30%	562	40%	984	70%		
Oirschot	620	186	30%	248	40%	434	70%		
Son en Breugel	535	161	30%	214	40%	375	70%		
Veldhoven	2.850	855	30%	1.140	40%	1.995	70%		
Waalre	915	275	30%	366	40%	641	70%		
subregio A2-gemeenten	**4.155**	**1.247**	**30%**	**1.662**	**40%**	**2.909**	**70%**	**0**	**0**
Cranendonck	2.875	863	30%	1.150	40%	2.013	70%		
Heeze-Leende	310	93	30%	124	40%	217	70%		
Valkenswaard	970	291	30%	388	40%	679	70%		
subregio de Kempen	**5.850**	**1.755**	**30%**	**2.340**	**40%**	**4.095**	**70%**	**0**	**0**
Bergeijk	1.725	518	30%	[redacted]	40%	1.208	70%		
Bladel	1.825	548	30%	[redacted]	40%	1.278	70%		
Eersel	1.600	480	30%	[redacted]	40%	1.120	70%		
Reusel-De Mierden	700	210	30%	280	40%	490	70%		
subregio de Peel	**12.370**	**3.711**	**30%**	**4.948**	**40%**	**8.659**	**70%**	**0**	**0**
Asten	1.205	362	30%	482	40%	844	70%		
Deurne	5.420	1.626	30%	2.168	40%	3.794	70%		
Gemert-Bakel	2.360	708	30%	944	40%	1.652	70%		
Laarbeek	1.850	555	30%	740	40%	1.295	70%		
Someren	1.535	461	30%	614	40%	1.075	70%		

TERUGVALOPTIE PROVINCIE M.B.T. REGIONALE VERDEELAFSPRAKEN WONINGBOUW (bruto aantallen)	Totale woningbouw opgave 2027 t/m 2036	Opgave sociale huur (30%)	Percentage sociale huur	Opgave midden-segment (40%)	Percentage midden-segment	Opgave betaalbaar segment (2/3e)	Percentage betaalbaar segment	Opgave ouderen-huisvesting	Opgave studenten-huisvesting
STEDELIJKE REGIO BREDA-TILBURG	**48.390**	**14.517**	**30%**	**19.356**	**40%**	**33.873**	**70%**	**0**	**0**
> instructie op regioniveau	**48.390**	**14.517**	**30%**			**32.260**	**67%**		
Subregio Baronie	**21.770**	**6.531**	**30%**	**8.708**	**40%**	**15.239**	**70%**	**0**	**0**
Alphen-Chaam	455	137	30%	182	40%	319	70%		
Altena	3.305	992	30%	1.322	40%	2.314	70%		
Baarle-Nassau	250	75	30%	100	40%	175	70%		
Breda	10.310	3.093	30%	4.124	40%	7.217	70%		
Drimmelen	955	287	30%	382	40%	669	70%		
Etten-Leur	2.335	701	30%	934	40%	1.635	70%		
Geertruidenberg	920	[redacted]	30%	368	40%	644	70%		
Oosterhout	2.535	[redacted]	30%	1.014	40%	1.775	70%		
Zundert	705	[redacted]	30%	282	40%	494	70%		
Subregio Hart van Brabant	**26.620**	**7.986**	**30%**	**10.648**	**40%**	**18.634**	**70%**	**0**	**0**
Dongen	1.630	489	30%	652	40%	1.141	70%		
Gilze en Rijen	2.255	677	30%	902	40%	1.[redacted]	70%		
Goirle	1.050	315	30%	[redacted]	40%	[redacted]	70%		
Hilvarenbeek	770	231	30%	[redacted]	40%	[redacted]	70%		
Loon op Zand	1.390	417	30%	[redacted]	40%	973	70%		
Oisterwijk	1.375	413	30%	550	40%	963	70%		
Tilburg	15.195	4.559	30%	6.078	40%	10.637	70%		
Waalwijk	2.955	887	30%	1.182	40%	2.069	70%		

TERUGVALOPTIE PROVINCIE M.B.T. REGIONALE VERDEELAFSPRAKEN WONINGBOUW (bruto aantallen)	Totale woningbouw opgave 2027 t/m 2036	Opgave sociale huur (30%)	Percentage sociale huur	Opgave midden-segment (40%)	Percentage midden-segment	Opgave betaalbaar segment (2/3e)	Percentage betaalbaar segment	Opgave ouderen-huisvesting	Opgave studenten-huisvesting
STEDELIJKE REGIO WEST-BRABANT	**11.920**	**3.576**	**30%**	**4.768**	**40%**	**8.344**	**70%**	**0**	**0**
> instructie op regioniveau	**11.900**	**3.570**	**30%**			**7.933**	**67%**		
Bergen op Zoom	3.550	1.065	30%	1.420	40%	2.485	70%		
Halderberge	1.055	317	30%	422	40%	739	70%		
Moerdijk	1.520	456	30%	608	40%	1.064	70%		
Roosendaal	3.465	1.040	30%	1.386	40%	2.426	70%		
Rucphen	510	153	30%	204	40%	357	70%		
Steenbergen	995	299	30%	398	40%	697	70%		
Woensdrecht	825	248	30%	330	40%	578	70%		