Memo

Voor	College van B&W	Van	[redacted]
Kopie aan		Werkatelier	Gebiedsontwikkeling en planologie
Datum	6 augustus 2026	Bijlage(n)	1
Zaaknummer	3173574		

Onderwerp: Toelichting op inhoud brief Provincie Noord-Brabant over Wet versterking regie volkshuisvesting d.d. 9 juli 2026 (bijlage 1).

Op 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking getreden. Het doel van de wet is om de regie van de overheid op volkshuisvesting te versterken. Dit moet leiden tot voldoende betaalbare en passende woningen voor alle doelgroepen en een evenredige verdeling daarvan tussen gemeenten. Gemeenten zijn daarom verplicht om binnen één jaar een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma op te stellen. De provincie moet uiterlijk 31 december 2026 de woningbouw- en woningmarktregio's vastleggen in de omgevingsverordening en het provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

De provincie heeft inmiddels een proces opgezet om de regionale verdeelafspraken over betaalbaarheid en bouwopgaven te faciliteren. Voor de verdeling van de woningbouwopgave over de periode 2027-2036 wordt uitgegaan van een verdeling conform het terugvalscenario 30-40-30 (30% sociale huur, 40% middensegment, 30% vrije sector), met als uitgangspunt dat elke gemeente evenredig bijdraagt aan de doelen voor betaalbaarheid.

In de brief van de provincie Noord-Brabant van 9 juli (zie bijlage) gaan zij verder in op de opgaven en de verdeling daarvan. Ook vragen zij om vóór 1 september 2026 te reageren op de voorgestelde regio-indeling. Hieronder volgt een toelichting op deze brief.

Regio-indeling
Om ervoor te zorgen dat de afspraken tijdig vastgesteld worden, is de provincie gestart met het proces om deze verdeling bestuurlijk af te stemmen binnen de regio's. De voorgestelde regio-indeling, zoals opgenomen in de bijlage van de provinciale brief van 9 juli 2026, sluit aan bij de bestaande woondealregio's. Voor onze gemeente is dat de regio Noordoost-Brabant.
Het vasthouden aan de huidige regio-indeling zorgt voor een efficiënte voortzetting van eerdere inspanningen en borgt dat de regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's voldoen aan de wettelijke instructieregels.

Collegevoorstel
In het collegevoorstel dat is geagendeerd voor 25 augustus a.s. wordt het college gevraagd om in te stemmen met de voorgestelde regio-indeling.

Verdeelafspraken
We zijn, totdat er gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma's zijn vastgesteld, in feite alleen maar bezig met papier. Het terugvalscenario heeft alleen betrekking op de regionale verdeelafspraken. We 'vallen erop terug' als de regio zelf niet tot een verdeling kan komen. Die verdeling wordt verwerkt in de gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma's (Vhp.). De feitelijke realisatie wordt uiteindelijk getoetst aan wat er in het Vhp. van de gemeente staat.

Vanuit het provinciaal wonen-perspectief maakt het niet zo veel uit in welke kernen de woningen komen, als ze er maar komen (vanuit ruimtelijk oogpunt ligt dat natuurlijk genuanceerder).
Verder is er de wettelijke instructie die Meierijstad verplicht over de volle breedte 30% sociale huur te programmeren. Dit betekent ook dat als je meer programmeert dan je minimale opgave, je hele programmering 30% sociale huur moet hebben. Wat dat betreft goed om hierover het gesprek te voeren met onze corporaties of zij dit ook kunnen dragen.

Voor de regio Noordoost-Brabant, waar Meierijstad onder valt, worden de bestaande afspraken op basis van de woondealregio als basis genomen. De opgave voor Meierijstad binnen de verdeling is vastgesteld op 4.455 woningen, waarvan minimaal 1.337 sociale huur (30%), 1.782 betaalbare huur en koop (40%), en 3.119 betaalbaar totaal (70%) (zie bijlage 2 van de brief van de provincie). De provincie benadrukt dat als een regio onderling niet tot afspraken komt, zij op basis van het terugvalscenario een verdeling oplegt.

Terugvalscenario
Het terugvalscenario is het scenario dat de provincie vaststelt voor de regio als in het uiterste geval de regiogemeenten zelf niet tot een verdeling van de minimale regionale opgave komen; dat is de 'officiële' functie van het terugvalscenario.

Omdat ze dit scenario hebben gebaseerd op de prognoses en 30% sociaal-40% middensegment-30% vrije sector, verwachten ze dat dit scenario een goed startpunt is voor het regionale gesprek over de verdeling. Als we meer willen bouwen dan kan dat, maar plan vooral realistisch. Immers we worden gehouden aan de aantallen die we opnemen in het Vhp.
In theorie kunnen er gemeenten zijn die de aantallen, het aandeel sociaal of betaalbaar te groot vinden in dit scenario, en kunnen we de regionale opgave naar ieders capaciteit over de regio verdelen. Daarover voeren we het gesprek.

Wanneer in december de verdeling is vastgesteld, is het aan de gemeenten om hun deel uit te werken in hun Volkshuisvestingsprogramma (Vhp.). Daarvoor hanteert de provincie t/m 2036 een minimum plancapaciteit van 130% ten opzichte van de gemeentelijke opgave. (Als ik 130% van de 4.455 woningen uit het terugvalscenario neem (=5.790), zitten we bijna aan de ambitie van 600 woningen per jaar uit het actieplan Woningbouwversnelling. Onze daadwerkelijke ambitie ligt hoger maar kent ook een langere doorlooptijd: realisatie in 2040.

Meer bouwen?
Mondeling geeft de provincie aan 'niet moeilijk te doen' als gemeenten meer willen bouwen dan de rijks instructie. Wel moeten we daar het gesprek over aangaan met provincie en

regiogemeenten. Naast ons economisch profiel kan het daarbij helpend zijn dat we samen met Uden als OV-knooppunten zijn aangewezen en er vanuit de Novex een zoekopdracht ligt. Let wel, dit is (nog) geen opgave.

Rijks instructies in relatie tot het coalitieakkoord 2026-2030

Aantallen:
Voor de realisatie van 4455 woningen gaan we uit van een programmering van 130% = 5702 woningen. Dit overstijgt op dit moment de programmering van 5566 woningen t/m 2036 maar gedurende de komende jaren verwachten we nog een plus daarop door het aandeel 'potentieel'. De werkelijke opgave vanuit de Toekomstvisie ligt hoger (+3000) maar kent ook een langere doorlooptijd (tot 2040).

Voor Meierijstad is de (voorlopige) opgave:

TERUGVALOPTIE PROVINCIE M.B.T. REGIONALE VERDEELAFSPRAKEN WONINGBOUW (bruto aantallen)	Totale woning bouw-opgave 2027 t/m 2036	Opgave sociale huur (30%)	Percentage sociale huur	Opgave midden-segment (40%)	Percentage middenseg-ment	Opgave betaalbaar segment (2/3)	Percentage betaalbaar segment	Opgave ouderen-huisvesting
Meierijstad	4.455	1.337	30%	1.782	40%	3.119	70%	volgt

(In rood het minimum om te voldoen aan de rijks instructies)

Relatie tussen opgave en huidig gemeentelijk woningbouwprogramma

Meierijstad 2027 t/m 2036	Provinciaal	Percentage provinciaal	Meierijstad (gegevens JUNO- juli 2026)	(Percentage) Meierijstad
Totale woningbouwopgave	**4455**			**5566***
Sociale huur	1337	30%	1739	31%
Midden segment	1782	40%	2223	40%
Betaalbaar	3119	70%	3962	71%

**Dit is de basisprogrammering. Het aandeel potentieel is hier nog niet in meegenomen.*

Opmerkingen:
1. De aanvullende opgave vanuit de Toekomstvisie (ca. 3000 woningen) is nog niet meegenomen in bovenstaand overzicht.

2. Wij hebben geen informatie over studentenhuisvesting. De opgave hiervoor, als ook die van ouderenhuisvesting is nog niet bekend en volgt nog.

3. Vanuit Novex stedelijk Brabant regio Den Bosch is er een opgave van 15.000 woningen voor Uden en Veghel (OV-knooppunten). Dit als lange termijnperspectief richting 2040.
Uitgaande van een 50-50 verdeling betekent dat een extra opgave van 7500 woningen. Het gaat hier over een ontwerp-opgave, de aantallen zijn dus niet meegenomen in het terugvalscenario voor Meierijstad. De bedoeling is dat Uden en Veghel onderzoeken wat hun ‘laadvermogen’ is als het gaat over dit aantal, met andere woorden of en waar die opgave zou kunnen landen.

Verdeling (30-40-30):
De 30-40-30-verdeling (sociaal, middensegment, vrije sector) komt uit onze Woonzorgvisie. In het coalitieakkoord wordt hiernaar verwezen: *Betaalbaarheid en een passend aanbod als leidende principes in alle kernen conform de Woonzorgvisie.*
In de Woonzorgvisie staat het volgende:
In het bouwprogramma houden we rekening met voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor de verschillende doelgroepen. Onder andere door 70% in het betaalbare segment (=30+40%) te ontwikkelen en verevening tussen het nieuwbouwprogramma en de bestaande voorraad mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door bestaande sociale huur onder voorwaarden beschikbaar te stellen voor het middensegment en de nieuwbouwopgave sociale huur te verhogen.
Onze ambitie sluit daarmee aan op die van de provincie.

Vervolg
In het ambtelijk overleg (AO) van 18 augustus bespreken we met de regiopartners o.a. hoe de rijks instructie zich verhoudt tot de programmering per gemeente. Van daaruit ontstaan ook de gesprekken over de verdeling.
Vragen die door collega-wethouders gesteld zijn over een uniforme definitie van de 'betaalbaarheidsgrenzen' en afspraken over de doelgroepen binnen de segmenten leg ik voor.

Bijlage 1: Brief Provincie Noord-Brabant 9 juli 2026: Terugvalscenario regionale verdeelafspraken woningbouwopgave en regioverdeling.