

Datum:	07-10-2025	Zaaknummer: 1531354
Van:	Het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder De Beer	
Aan:	De raad van de gemeente Roosendaal	
Onderwerp:	Geactualiseerde Woondeal West-Brabant 2025	
	Woondeal West-Brabant 2025	
Bijlage:	Woondeal in één Oogopslag 2025	

Kennisnemen van

De geactualiseerde Woondeal West-Brabant 2025.

Inleiding

De gemeente Roosendaal werkt sinds 2023 in regionaal verband binnen West-Brabant samen in het gremium van de Woondeal. De provincie, de gemeenten, de woningcorporaties en de minister voor VRO maken in deze regionale woondeal wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in deze regionale woondeals, tellen op tot de provinciale woningbouwopgave.

Tijdens de Woontop van december 2024 zijn nieuwe afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. Om deze reden kiest de stedelijke regio West-Brabant ervoor om de afspraken uit de Woondeal te actualiseren.

Informatie/kernboodschap

De 'Woondeal West-Brabant 2025' is op een aantal onderwerpen geactualiseerd. Daarbij ligt de nadruk op een betaalbare woningvoorraad, het versnellen van de woningbouw en het huisvesten van aandachtsgroepen.

De woningbouwopgave is naar boven bijgesteld. Uit landelijke en provinciale prognoses blijkt de woningbehoefte nog groter dan eerder aangenomen. Voor de periode 2025 tot en met 2030 is de regionale nieuwbouwopgave ten minste 8.930 woningen (een plus van ruim 1.800 woningen).

In deze versie van de Woondeal is een apart hoofdstuk opgenomen over versnellen van de woningbouw. De regio West-Brabant blijft hierop inzetten via de versnellingstafel en een combinatie van sleutellocaties, parallel plannen, flexwoningen, transformatie en industrieel bouwen.

Daarnaast houdt de regio vast aan de norm van 'twee derde betaalbaar' en '30% sociaal' op regionaal, lokaal en projectniveau. Tijdens de Woontop van december 2024 zijn deze normen op regionaal niveau verplichtend gesteld, maar de stedelijke regio kiest ervoor dit ook op lokaal en projectniveau aan te houden. Deze helderheid komt de voortgang, snelheid en niet te vergeten de betaalbaarheid van bouwen ten goede.

Bij de huisvesting van de verschillende aandachtsgroepen is zo concreet mogelijk aangegeven wat de regionale opgave is. Het gaat om senioren, uitstroom uit maatschappelijk opvang / beschermd wonen / jeugdzorg / detentie, statushouders en asielzoekers, arbeidsmigranten en woonwagengebouwen.

Consequenties

De gemeente Roosendaal committeert zich aan de afspraken in de geactualiseerde Woondeal West-Brabant. De afspraken zijn passend binnen de ambitie van de gemeente om versneld (betaalbare) woningbouw te realiseren.

Communicatie

De geactualiseerde Woondeal West-Brabant 2025 zal gepubliceerd worden op de website van de Gemeente Roosendaal.

Vervolg(procedure)

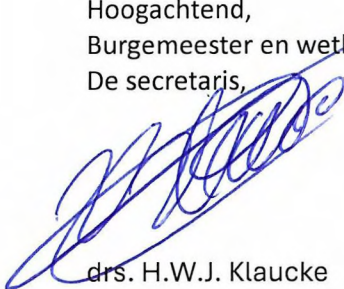
Uw raad zal jaarlijks op de hoogte worden gehouden van de voortgang binnen de Woondeal West-Brabant.

Bijlagen:

- Bijlage 1. Woondeal West-Brabant 2025.
- Bijlage 2. Woondeal West-Brabant 2025 in één oogopslag.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,



drs. H.W.J. Klaucke



M. Buijs



WOONDEAL WEST-BRABANT 2025

actualisatie

Bergen op Zoom - Halderberge - Moerdijk - Roosendaal - Rucphen - Steenbergen - Woensdrecht

Alwel - Stadlander - Thuisvester - Ws Woensdrecht - Woonkwartier

Provincie Noord-Brabant - Ministerie van VRO



INHOUD
WOONDEAL WEST-BRABANT 2025

WOONDEAL WEST-BRABANT 2025

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord..... 5

Samenvatting6

1. Woningbouwopgave.....9

 1.1 Totale woningbouwopgave9

 1.2 Betaalbaarheid.....12

2. Versnellen van de woningbouw15

 2.1 Versnellingstafel.....15

 2.2 Sleutelprojecten16

 2.3 Flexwoningen.....17

 2.4 Beter benutten bestaand stedelijk gebied17

 2.5 Conceptueel en industrieel bouwen18

3. Huisvesten van aandachtsgroepen.....21

 3.1 Senioren.....21

 3.2 Uitstroom maatschappelijk opvang, beschermd wonen, jeugdzorg en detentie.....22

 3.3 Statushouders en asielketen23

 3.4 Arbeidsmigranten24

 3.5 Woonwagenbewoners.....25

4. Samenwerking, monitoring en randvoorwaarden.....27

 4.1 Samenwerking.....27

 4.2 Monitoring27

 4.3 Cyclus actualisatie.....28

 4.4 Stikstof en andere kritische succesfactoren.....28

 4.5 Aansluiting NOVEX en Regionale Investeringsagenda RIA.....29

Deelnemers en akkoordverklaring.....31

Bijlage 1: lijst sleutelprojecten en majeure woningbouwlocaties Q1 2025 33

Bijlage 2: flexwoningen naar gemeente.....36

Bijlage 3: ouderenhuisvesting naar gemeente.....37

Bijlage 4: begrippenlijst.....38



VOORWOORD

Begin 2023 is de 'Woondeal West-Brabant West 2022 - 2030' ondertekend.

In de Woondeal staan afspraken over de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouw-opgave in West-Brabant. Sinds de ondertekening is er veel gerealiseerd. Enkele behaalde resultaten zijn:

- > de oplevering van 2.776 nieuwe woningen;
- > de realisatie van 130 flexwoningen;
- > 72% van de plancapaciteit in het betaalbare segment;
- > succesvolle inrichting van de regionale Versnellingstafel;
- > het vaststellen van een regionale woonzorganalyse;
- > het ontwikkelen van een afsprakenkader seniorenhuisvesting;
- > gezamenlijke inzet op de huisvesting van diverse aandachtsgroepen.

Kortom, de regio werkt hard aan de uitvoering van de Woondeal en de samenwerking tussen gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie en Rijk werpt zijn vruchten af. Tegelijkertijd blijven de opgave en de uitdagingen onverminderd groot. Sterker nog, de opgave en de uitdagingen zijn nog groter geworden.

Bovendien zijn tijdens de Woontop van december 2024 nieuwe afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. Om deze redenen kiest de stedelijke regio West-Brabant ervoor om de afspraken uit de Woondeal te actualiseren. De geactualiseerde afspraken leest u in deze 'Woondeal West-Brabant 2025'.

Zoals gezegd zijn niet alleen de ambities, maar ook de uitdagingen groot. De opgave kan alleen gehaald worden als een aantal kritische randvoorwaarden is ingevuld. Dat geldt in het bijzonder voor de regelgeving rondom stikstof. De uitspraak van de Raad van State die een streep zet door vergunningverlening op basis van intern salderen, maakt de realisatie van een groot aantal plannen in de regio op korte termijn onmogelijk. De regio kijkt reikhalzend uit naar het programma van maatregelen waar de Ministeriële commissie Economie en Natuurherstel mee komt om Nederland en dus ook West-Brabant van het stikstofslot te halen. Zonder oplossing op het stikstofdossier, lukt het niet om de nieuwbouwopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen te realiseren.

Dat gezegd hebbende, in deze Woondeal West-Brabant 2025 leest u o.a. dat de regio zich inspant om nog meer (betaalbare) woningen te bouwen en hoe we werken aan versnelling. Tevens geven we via deze actualisatie aan op welke wijze de regio zich de komende jaren inzet om senioren en andere aandachtsgroepen te huisvesten.

SAMENVATTING

Woningbouwopgave

- > In de periode 2025 t/m 2030 realiseert de regio een netto groei van de woningvoorraad van ten minste 7.730 woningen en een bruto groei van 8.930 woningen.
- > Elke gemeente zorgt voor realisatie van een evenwichtig deel ('fair share') van de regionale woningbouwopgave.
- > Elke gemeente zorgt voor voldoende plancapaciteit om de regionale woningbouwopgave 2025 t/m 2030 te kunnen realiseren.
- > Elke gemeente stuurt op voldoende harde plancapaciteit (vastgesteld dan wel onherroepelijk): minimaal 100% voor de eerste 3 jaar.

Betaalbaarheid

- > De regio zet zich in om twee derde van aantal nieuwe woningen in het betaalbare segment te realiseren, in totaal betreft het bruto ten minste 5.950 woningen in de periode 2025 t/m 2030.
- > De regio zet zich in om 30% van het aantal nieuwe woningen door de corporaties als sociale huurwoning te ontwikkelen, in totaal betreft dit bruto ten minste 2.680 sociale huurwoningen in de periode 2025 t/m 2030.
- > Elke gemeente stuurt op voldoende plannen in het betaalbare en sociale huursegment.

Versnelling

- > Uitvoering geven aan de 'nieuwe werkwijze versnelling woningbouw', zoals de ontwikkeling en implementatie van de 100-dagenaanpak/parallel plannen.
- > Gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie en Rijk actualiseren minimaal eenmaal per jaar een lijst met sleutelprojecten en geven prioriteit aan deze projecten.
- > De regio spant zich in om, als onderdeel van de totale woningbouwopgave, 400 à 500 flexwoningen te realiseren.
- > De regio zet in op de mogelijkheden om binnenstedelijk extra woningen toe te voegen in leegstaand vastgoed (transformatie) en op herstructureringslocaties.
- > Om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, voegt de regio woningen toe door bijvoorbeeld woningsplitsing, woningdeling, 'optopping', etc.
- > De regio spant zich in om woningen conceptueel te ontwikkelen en industrieel te laten bouwen.

Seniorenhuisvesting

- > De regio ontwikkelt een regionale woonzorgvisie die o.a. als basis dient voor de definitieve opgave rondom seniorenhuisvesting.
- > De regio committeert zich aan het realiseren van 3.820 nultredenwoningen en 230 geclusterde woonvormen als ouderenhuisvesting en 1.215 zorggeschikte woningen.

Huisvesting aandachtsgroepen

- > De regio ontwikkelt een regionale woonzorgvisie die o.a. als basis dient voor de definitieve opgave rondom de uitstroom voor mensen uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg met verblijf en detentie.
- > De regio committeert zich aan het beschikbaar stellen van jaarlijks circa 120 plekken voor bewoners die uitstromen en aan (dreigend) dak- en thuislozen.
- > Gemeenten geven uitvoering aan wettelijke taakstelling huisvesting statushouders, de corporaties dragen hieraan bij door woningen beschikbaar te stellen.
- > Gemeenten committeren zich in de periode 2025 - 2026 aan het mogelijk maken van de opvang van ruim 1.000 asielzoekers.
- > De regio zet zich in om in de periode tot en met 2030 voor ruim 7.500 arbeidsmigranten kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren.
- > Op basis van het behoefte-inventarisatieonderzoek woonwagens opstellen van een gelijklopende wachtlijstsystematiek (rangordebepaling) en toewijzingsprocedure en deze borgen door middel van een gelijklopende huisvestingsverordening.
- > De regio zet zich in om het aantal woonwagenstandplaatsen met minimaal 58 uit te breiden.



1. WONINGBOUWOPGAVE

Er is sprake van een onverminderd grote behoefte aan nieuwe woningen. In dit hoofdstuk geven we aan wat de woningbouwopgave voor de regio als geheel en voor de individuele gemeenten is. Daarnaast laten we zien wat de plancapaciteit is en welke afspraken we maken over de betaalbaarheid.

1.1 Totale woningbouwopgave

Opgave en ambitie

In de eerste versie van de Woondeal (maart 2023) is de woningbouwopgave voor de regio en per individuele gemeente vastgesteld. Voor de stedelijke regio West-Brabant betrof het een bruto ontwikkeling van 9.635 woningen en een netto toename van 8.630 woningen. Een deel van deze opgave tot en met 2030 is in 2022 en 2023 gerealiseerd. In onderstaande tabel staat de opgave voor de regio en per gemeente zoals vastgesteld in 2023, de realisatie en de restant opgave op basis van de afspraken uit 2023.

WONINGBOUWOPGAVE WOONDEAL 2023, REALISATIE & RESTANT OPGAVE								tabel 1
	regionale woondeal (maart 2023)						monitoring 3 jaar woondeal	
	opgave		feitelijke groei *			restant opgave		
	2022 t/m 2030	jaarlijks	2022	2023	2024	2025 t/m 2030	afpraak	realisatie
WEST-BRABANT	8.630	960	1.005	1.335	436	5.854	2.880	2.776
Bergen op Zoom	1.990	220	330	585	-31	1.106	660	884
Halderberge	795	90	125	40	188	442	270	353
Moerdijk	1.290	145	110	215	121	844	435	446
Roosendaal	2.940	325	50	165	-88	2.813	975	127
Rucphen	475	55	270	75	12	118	165	357
Steenbergen	720	80	90	2W	92	338	240	382
Woensdrecht	420	45	30	55	142	193	135	227
De in de tabel opgenomen gegevens betreffen de netto groei van de woningvoorraad. De gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er geringe afwijkingen voorkomen.								
* Bron: CBS-Statline Bron: Concept Template concretisering Woondeals PNB_NB (mei 2025) Bron: Woningvoorraad gemeenten - Noord Brabant 1972-2025 (mei 2025)								

Vanuit de Woondeal 2023 gold voor de stedelijke regio West-Brabant een opgave van netto 8.630 woningen. Daarvan zijn er inmiddels 2.776 (1.005 + 1.335 + 436) gerealiseerd. De restant opgave op basis van afgesproken aantallen in de Woondeal 2023 zou daarmee uitkomen op 5.854. In 2024 is op basis van de landelijke Primos- prognose een nieuwe provinciale woningbehoefteprognose uitgekomen. Hieruit blijkt dat de opgave voor nieuw te realiseren woningen groter is. De gemeenten, corporaties en marktpartijen in de stedelijke regio West- Brabant zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van ten minste deze verhoogde opgave. Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel ('fair share') op basis van aantal inwoners van de regionale opgave. Onderdeel van deze opgave is de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in het kader van de NPLV-aanpak in Roosendaal. In de volgende tabel is de netto en bruto woningbouwopgave voor de regio als geheel en per gemeente weergegeven. Het betreft de opgave tot en met respectievelijk 2030 en 2034. Zoals vastgelegd in de Regionale Investeringsagenda ligt de ambitie voor de stedelijke regio tot en met 2040 hoger, we spreken in deze Woondeal dan ook van minimale opgaven.

WONINGBOUWOPGAVE GROEI PER GEMEENTE							tabel 2
	woningbouwopgave 2025 t/m 2030		woningbouwopgave 2031 t/m 2034		woningbouwopgave 2025 t/m 2034		
	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	
WEST-BRABANT	7.730	8.930	2.755	3.955	10.485	12.885	
Bergen op Zoom	1.670	2.350	545	1.225	2.215	3.575	
Halderberge	610	635	255	280	865	915	
Moerdijk	1.150	1.275	465	590	1.615	1.865	
Roosendaal	2.680	2.835	870	1.025	3.550	3.860	
Rucphen	295	405	90	200	385	605	
Steenbergen	680	730	275	325	955	1.055	
Woensdrecht	645	700	255	310	900	1.010	

In de tabel opgenomen gegevens m.b.t. de netto groei van de woningvoorraad betreft inclusief de verwachte sloop. De gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er geringe afwijkingen voorkomen.
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov.2023)
Bron: Concept Template concretisering Woondeals PNB_NB (mei 2025)

Om aan deze opgave te voldoen is het van groot belang om voldoende plancapaciteit te hebben. In onderstaande tabel is de planvoorraad voor de regio en per gemeente (tot en met 2029) inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat alle gemeente over voldoende plancapaciteit beschikken voor de komende 5 jaar.

WONINGBOUWOPGAVE -----

PLANVOORRAAD PER GEMEENTE										tabel 3
	planvoorraad per 1/1/2025		planvoorraad 2025 t/m 2029							
	totaal	2025 t/m 2029	zacht		hard		inbreiding		uitbreiding	
WEST-BRABANT	28.229	9.980	5.030	50%	4.950	50%	7.325	73%	2.660	27%
Bergen op Zoom	5.629	2.156	1.085	50%	1.070	50%	1.230	57%	925	43%
Halderberge	2.129	745	390	52%	355	48%	625	84%	120	16%
Moerdijk	2.618	1.614	665	41%	950	59%	680	42%	935	58%
Roosendaal	14.419	3.557	1.660	47%	1.895	53%	3.485	98%	75	2%
Rucphen	1626	670	405	60%	265	40%	310	46%	360	54%
Steenbergen	704	540	185	34%	355	66%	325	60%	215	40%
Woensdrecht	1104	698	640	92%	60	8%	670	96%	30	4%

De gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er geringe afwijkingen voorkomen.
Bron: gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering (Q1 2025)
Bron: gemeentelijke matrixen (mei 2025)
Bron: JUNO - Shintō Labs (mei 2025)

WONINGBOUWOPGAVE EN -AFSPRAKEN								tabel 4
	herijking woondeal 2024			benodigde harde plancapaciteit			maximale harde plancapaciteit	
	woningbouwopgave 2025 t/m 2030			minimaal 100% eerste 3 jaar			maximaal 100% eerste 10 jaar	
	netto	bruto	jaarlijks (bruto)	afpraak	in plannen	in %	afpraak	in plannen
WEST-BRABANT	7.730	8.930	1.475	4.425	2.970	67%	14.750	5.410
Bergen op Zoom	1.670	2.350	390	1.170	642	55%	3.900	1.070
Halderberge	610	635	105	315	213	68%	1.050	355
Moerdijk	1.150	1.275	210	630	570	90%	2.100	960
Roosendaal	2.680	2.835	470	1.410	1137	81%	4.700	2.310
Rucphen	295	405	65	195	159	82%	650	275
Steenbergen	680	730	120	360	213	59%	1.200	380
Woensdrecht	645	700	115	345	36	10%	1.150	60

In de tabel opgenomen gegevens bruto groei betreft de netto groei + de verwachte sloop.
De benodigde jaarlijkse productie (bruto) is gebaseerd op de 10-jaarsperiode (2025 t/m 2034).
Gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er geringe afwijkingen voorkomen.
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov.2023)
Bron: gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering (Q1 2025)
Bron: JUNO - Shintō Labs (mei 2025)

Afspraken

1.1.1. In de periode 2025 t/m 2030 realiseert de regio ten minste een netto groei van de woningvoorraad van 7.730 woningen en een bruto groei van 8.930 woningen.

1.1.2. Elke gemeente zorgt voor realisatie van een evenwichtig deel ('fair share') van de regionale woningbouwopgave.

1.1.3. Elke gemeente zorgt voor voldoende plancapaciteit om de regionale woningbouwopgave 2025 t/m 2030 te kunnen realiseren.

1.1.4. Elke gemeente stuurt op voldoende harde plancapaciteit (vastgesteld dan wel onherroepelijk): minimaal 100% voor de eerste 3 jaar.

Uitvoering en monitoring

Om te sturen op de woningbouwafspraken is een bestuursopdracht ‘afstemming woningbouwopgave’ geformuleerd. Tweemaal per jaar monitoren en bespreken we de ontwikkeling van de woningvoorraad en de plancapaciteit. Met betrekking tot de ‘handreiking kwalitatief her programmeren’ maakt de provincie met de regio procesafspraken om te komen tot een ‘regionaal afwegingskader’ voor woningbouwplannen in 2025. Het regionaal afwegingskader dient als basis voor iedere gemeente om een woningbouwplan te toetsen aan de afspraken uit de Woondeal.

1.2 Betaalbaarheid

Opgave en ambitie

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen. Om deze reden houden we er aan vast om twee derde van alle nieuwe woningen in het betaalbare segment te realiseren, zowel op gemeentelijk als op regionaal niveau.

Hieronder verstaan we sociale huurwoningen, huurwoningen met een huurprijs tussen de sociale huurgrens (€900,07 prijspeil 2025) en de maximale huurprijs die past bij 186 WWS-punten (€1.184,82 prijspeil 2025) en koopwoningen tot €405.000. We sturen er verder zowel gemeentelijk als regionaal niveau op dat 30% van de totale woningbouwopgave een sociale huurwoning is¹. De minimale opgave in het betaalbare segment voor de regio West-Brabant is bruto 5.950 woningen. De minimale opgave aan sociale huurwoningen is bruto 2.680.

PLANVOORRAAD PER GEMEENTE tabel 5								
	totale woning voorraad	totale plan voorraad 1/1/2025	2025 t/m 2029		planvoorraad 2025 t/m 2029			
			woning- bouw opgave (bruto)	plan- voorraad per 1/1/2025	30% sociaal		2/3 betaalbaar	
					opgave	plannen	opgave	plannen
WEST-BRABANT WEST	130.579	28.229	8.930	14.925	2.680	2.310	5.950	7.500
Bergen op Zoom	32.056	5.629	2.350	2.155	705	1.125	1.565	1.705
Halderberge	13.932	2.129	635	745	190	60	425	505
Moerdijk	17.118	2.618	1.275	1.615	385	130	850	875
Roosendaal	35.981	14.419	2.835	3.555	850	750	1.890	2.990
Rucphen	10.307	1626	405	670	120	105	270	440
Steenbergen	10.969	704	730	540	220	75	485	455
Woensdrecht	10.216	1104	700	700	210	265	465	530
De gegevens zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen er geringe afwijkingen voorkomen. Bron: Woningvoorraad gemeenten - Noord Brabant 1972-2025 (mei 2025) Bron: Concept Template concretisering Woondeals PNB_NB (mei 2025)								

¹ In het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting wordt met betrekking tot het toevoegen van sociale huurwoningen onderscheid gemaakt tussen gemeenten die een percentage sociale huurwoningen hebben dat op of boven het landelijk gemiddelde ligt en gemeenten die een percentage sociale huurwoningen hebben dat onder het landelijk gemiddelde ligt. Op het moment dat de wet in werking treedt, worden de richtlijnen die daarin ten aanzien van betaalbaarheid en sociale huurwoningen zijn opgenomen leidend, ook als dat afwijkt van de afspraken die we nu met deze regionale woondeal maken.

WONINGBOUWOPGAVE -----

In voorgaande tabel is de opgave en de planvoorraad inzichtelijk gemaakt. De planvoorraad om twee derde betaalbaar te realiseren is op regionaal niveau op peil, toch zijn er uitdagingen om met name voldoende sociale woningbouw te realiseren. We houden vast aan de ‘norm’ van 30% sociale huur per project, per gemeente en voor de regio, het minimum aantal woningen per nieuwbouwproject waar dit voor geldt is 20.

Op projectniveau is onderbouwd maatwerk mogelijk, mits dit elders binnen de gemeente gecompenseerd wordt en mits de gemeente de norm van 30% haalt. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat in bepaalde wijken en kernen een groter aandeel sociale huurwoningen aanwezig is dan volkshuisvestelijk gewenst. Corporaties kunnen via hun portefeuillestrategie zorgen voor een goede mix aan betaalbare woningen. Een combinatie van sloop/nieuwbouw, aankoop/verkoop en huurprijsbeleid van de bestaande woningvoorraad kan zo leiden tot een goed aanbod voor alle woningzoekenden, waaronder middeninkomens, én leefbare wijken en kernen. De aanpak op wijk- en kernniveau vullen corporaties en gemeenten op lokaal niveau in.

Afspraken

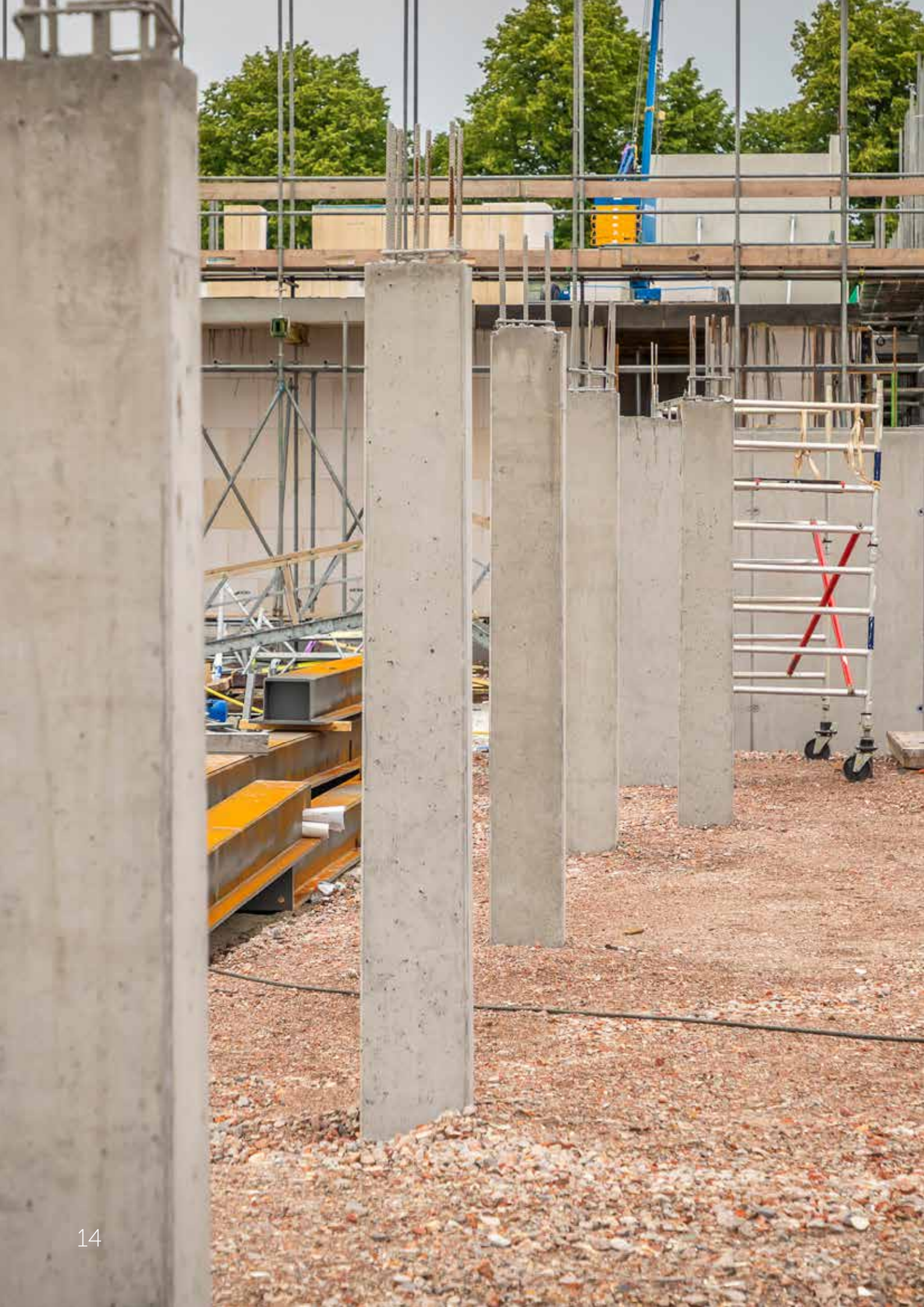
1.2.1. De regio zet zich in om twee derde van het aantal nieuwe woningen in het betaalbare segment te realiseren, in totaal betreft het bruto ten minste 5.950 woningen in de periode 2025 t/m 2030.

1.2.2 De regio zet zich in om 30% van het aantal nieuwe woningen door de corporaties als sociale huurwoning te ontwikkelen, in totaal betreft dit bruto ten minste 2.680 sociale huurwoningen in de periode 2025 t/m 2030.

1.2.3 Elke gemeente stuurt op voldoende plannen in het betaalbare en sociale huursegment.

Uitvoering en monitoring

Via de ‘bestuursopdracht woningbouwopgave’ brengen we tweemaal per jaar de ontwikkeling van de woningbouw en hierbinnen het aandeel betaalbaar en sociaal in kaart. Daarnaast sturen we via de ‘bestuursopdracht betaalbaarheid’ op het instrumentarium dat partijen kunnen inzetten om woningen betaalbaar te ontwikkelen en (ook op lange termijn) betaalbaar te houden. En in 2025 start een ‘Provinciale werkgroep middenhuur’ waarin de provincie met corporaties, marktpartijen, beleggers en gemeenten gaat verkennen hoe de realisatie van de middenhuur gestimuleerd kan worden.



2. VERSNELLEN VAN DE WONINGBOUW

In hoofdstuk 1 was te lezen dat er behoefte is aan veel nieuwe woningen. Het gaat echter niet alleen om het aantal woningen, er is ook behoefte aan snelheid als het gaat om de realisatie. In dit hoofdstuk geven we aan op welke manier gewerkt wordt aan versnelling van de woningbouwopgave.

2.1 Versnellingstafel

Opgave en ambitie

Sinds 2023 werken gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie en Rijk samen aan de versnelling van de (betaalbare) woningbouw. Aan de regionale versnellingstafel worden sleutelprojecten, (regionale) kansen, knelpunten, haalbaarheid en prioriteiten besproken. De ambitie is het verbeteren en versnellen van (besluitvormings-) processen, inkorten van planologische procedures en het verkorten van de doorlooptijd van initiatief- tot realisatiefase (via de "100-dagenaanpak/parallel plannen"). Het gaat vooral om het voorkomen van vertraging van de planontwikkeling en het structureel verbeteren van het ontwikkelingsproces.

Afspraken

2.1.1 Uitvoering geven aan de 'nieuwe werkwijze versnelling woningbouw', zoals de ontwikkeling en implementatie van de 100-dagenaanpak/parallel plannen.

Uitvoering en monitoring

Binnen de 'bestuursopdracht versnellingstafel' is afgesproken dat de versnellingstafel minimaal vier maal per jaar bij elkaar komt. Daarnaast pakken themagroepen een voor de versnelling cruciaal thema vast. Waar nodig werken partijen via een projectaanpak samen met externe kennis en eventuele begeleiding door RVO om een projectissue te beslechten en nieuwbouwprojecten te versnellen.

2.2 Sleutelprojecten

Opgave en ambitie

Het vastleggen van regionale sleutelprojecten helpt om middelen en capaciteit te richten. In het kader van de woningbouwversnelling worden door de regio projecten aangewezen als sleutelprojecten. De volgende criteria worden gehanteerd bij het vaststellen van herkenbare en gedragen sleutelprojecten:

- > Afstemming: initiatieven/plannen zijn ruimtelijk én regionaal afgestemd;
- > Regionale woningbouwopgave: plannen leveren een substantiële bijdrage aan de regionale woningbouwopgave, dan wel aan de lokale woningbouwopgave (minimaal 50 woningen). Onderbouwd is maatwerk mogelijk.
- > Realisatiegericht: plannen dragen bij aan de woningbouwproductie op korte termijn (binnen 5 jaar) en zijn uitvoerbaar: plannen zijn uitvoering gereed of (juridisch) hard, dan wel op korte termijn hard te maken (minimaal in planvorming).
- > Betaalbaarheid: plannen voldoen in principe aan de doelstelling 30-40-30: 30% sociaal en twee derde betaalbaar. Onderbouwd is maatwerk mogelijk.
- > Regionale spreiding: er is een uitlegbare verdeling is over de verschillende gemeenten (we willen voorkomen dat alleen plannen uit de grote gemeenten in aanmerking komen).

In bijlage 1 is de meest actuele lijst sleutelprojecten opgenomen. De lijst is een moment-opname en is niet statisch. De lijst wordt tweemaal per jaar geactualiseerd. Er kunnen gedurende de looptijd van de woondeal plannen afvallen en bijkomen. De locaties worden via de regionale versnellingstafel gemonitord. Daar waar nodig wordt extra capaciteit beschikbaar gesteld via de provincie en/of het Rijk, worden hinderfactoren weggenomen, et cetera. Dit alles om ervoor te zorgen dat de woningen ook daadwerkelijk (snel) gerealiseerd worden.

Uitvoering en monitoring

Het opstellen van de lijst met sleutelprojecten en het bespreken van de voortgang is een samenwerking tussen betrokkenen bij 'bestuursopdracht woningbouwopgave' en 'bestuursopdracht versnellingstafel'. Tweemaal per jaar wordt de lijst geactualiseerd en zowel in de versnellingstafel als in het bestuurlijk overleg besproken.

2.3 Flexwoningen

Opgave en ambitie

Flexibele of tijdelijke woningen zijn woningen die in principe snel kunnen worden gerealiseerd. Veelal worden de woningen geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee kan dit type woningen helpen om de woningbouw te versnellen, mits er sprake is van een versnelde procedure (tijdelijke afwijking), een passende locatie en een goede businesscase. De regio West-Brabant geeft voorrang aan permanente woningbouw, maar zet flexwoningen in om de woningbouw te versnellen. Als onderdeel van de totale woningbouwopgave van netto 8.165 woningen, verwacht de regio 400 à 500 flexwoningen te kunnen ontwikkelen (zie bijlage 2 voor de uitsplitsing naar gemeente). Hierbij geldt dat flexwoningen worden gezien als instrument om te versnellen, het bouwen van flexwoningen is geen doel op zich.

Uitvoering en monitoring

Jaarlijks brengt de 'bestuursopdracht flexwonen' in kaart hoeveel flexwoningen gerealiseerd zijn en hoeveel flexwoningen in plancapaciteit zitten. Gemeenten en corporaties delen periodiek ervaringen met de bouw en het beheer van flexwoningen.

2.4 Beter benutten bestaand stedelijk gebied

Opgave en ambitie

De regio grijpt alle kansen aan om bestaande (woon)gebouwen beter te benutten. De regio zet zich in om binnenstedelijk woningen toe te voegen op herstructureringslocaties. Bovendien heeft de regio de ambitie om woningen toe te voegen door transformatie van bestaand vastgoed en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Uitvoering en monitoring

De provincie bespreekt de resultaten van de 'Beter-benutten-scan' (Stec, 2024) met de regio West-Brabant. In 2025 maakt de regio een verdiepende analyse van de potentie voor het beter benutten van bestaand stedelijk gebied, vertaald naar een realistische ambitie/opgave voor de periode t/m 2030. Binnen de 'bestuursopdracht beter benutten bestaand stedelijk gebied' vindt jaarlijks een inventarisatie plaats van de plannen met betrekking tot en de realisatie van binnenstedelijke en transformatieplannen.

2.5 Conceptueel en industrieel bouwen

Opgave en ambitie

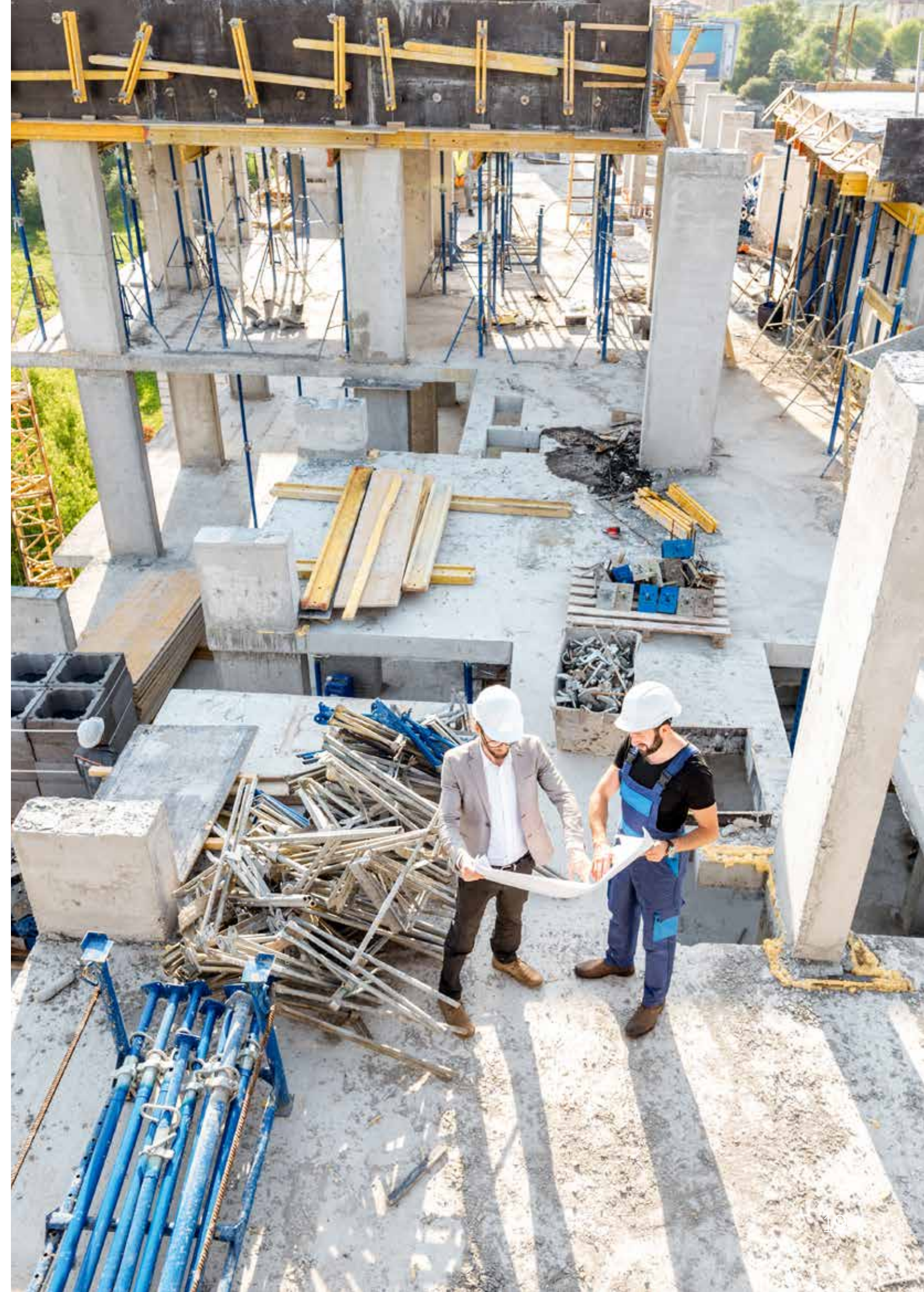
Om versneld voldoende (betaalbare) woningen te bouwen stimuleren we conceptueel ontwikkelen en industrieel bouwen. Zo zorgen we voor continuïteit en voorspelbaarheid voor de bouwsector. Conceptueel bouwen kan zowel bij flexwoningen als bij permanente woningbouw worden toegepast. Waar het kan en betaalbaar is, zetten we in op het realiseren van circulaire woningen. Om de vergunningverlening voor deze vormen van woningbouw te versnellen, verwachten we van het Rijk meer typegoedkeuringen en systeemgoedkeuringen, zodat woningen niet meer in elk project apart getoetst hoeven te worden aan wettelijke vereisten. Bijkomend voordeel is dat industrieel bouwen bijdraagt aan duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact) en in gebruik (energie).

Afspraken

2.5.1 De regio spant zich in om woningen conceptueel te ontwikkelen en industrieel te laten bouwen.

Uitvoering en monitoring

Via de 'bestuursopdracht conceptueel en industrieel bouwen' inventariseert de regio periodiek mooie voorbeelden en deelt deze ter inspiratie met elkaar.





3. HUISVESTEN VAN AANDACHTSGROEPEN

In lijn met het wetsvoorstel Versterking regie op volkshuisvesting, dragen gemeenten en corporaties in West-Brabant bij aan de huisvesting van diverse aandachtsgroepen. De regio werkt samen met zorg- en welzijnspartijen en het Zorgkantoor aan de ontwikkeling van een integrale regionale woonzorgvisie. De visie omvat de gezamenlijke ambities, uitgangspunten en leidende principes. Hierbij spitsen we de aandacht toe op de benodigde woningen voor senioren, dak- en thuislozen die in de maatschappelijke opvang verblijven, mensen die uitstromen uit een intramurale woonzorgvorm (bijvoorbeeld beschermd wonen of jeugdzorg met verblijf), dreigend dak- en thuislozen en sociaal urgenten. Daarnaast werken we regionaal samen om de volgende doelgroepen een passende woning te bieden: statushouders en asielzoekers, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Nadat de Wet Versterking regie op volkshuisvesting van kracht wordt en na vaststelling van de woonzorgvisie, leggen we afspraken over woning-toewijzing en urgentie vast in een regionaal afgestemde huisvestingsverordening. In dit hoofdstuk beschrijven we onze inzet.

3.1 Senioren

Opgave en ambitie

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen. Op basis van de regionale woonzorganalyse is in bijlage 3 de verwachte opgave per gemeente opgenomen; voor de regio West-Brabant staat de opgave in onderstaande tabel.

Type woning	Aantal
Nultredenwoningen geschikt voor ouderen	3.820
Geclusterde woningen ²	230
Zorggeschikte woningen ³	1.215
Totaal	5.265 woningen

² Voor geclusterde woningen verwachten we een grote latente vraag. De verwachting is dat de vraag naar dit type woningen significant stijgt als er geclusterde woonvormen gerealiseerd worden.

³ In lijn met het overheidsbeleid gericht op extramuralisering worden er geen verpleeg-huisplekken toegevoegd. De opgave moet landen in de zorggeschikte woningen. Bij de opgave van zorggeschikte woningen hebben we daarom ook rekening gehouden met de behoefte aan verpleeghuisplekken.

Indien er sprake is van nieuwbouw zijn deze seniorenwoningen onderdeel van de totale woningbouwopgave van netto 8.165 woningen, maar ontwikkeling van dit type woningen kan ook plaatsvinden binnen de bestaande voorraad.

Afspraken

3.1.1 De regio ontwikkelt een regionale woonzorgvisie die o.a. als basis dient voor de definitieve opgave rondom seniorenhuisvesting.

3.1.2 De regio committeert zich aan het realiseren van 3.820 nultredenwoningen en 230 geclusterde woonvormen als ouderenhuisvesting en 1.215 zorggeschikte woningen.

Uitvoering en monitoring

Binnen de ‘bestuursopdracht wonen welzijn zorg’ wordt in 2025 gewerkt aan de ontwikkeling van de regionale woonzorgvisie. Indien nodig wordt de opgave rondom seniorenhuisvesting geactualiseerd naar aanleiding van deze woonzorgvisie. Tevens wordt jaarlijks de ontwikkeling van het aantal nultredenwoningen, geclusterde woonvormen voor senioren en zorggeschikte woningen gemonitord en besproken in het Bestuurlijk Overleg Wonen.

3.2 Uitstroom maatschappelijk opvang, beschermd wonen, jeugdzorg en detentie

Opgave en ambitie

Onder deze categorie vallen diverse groepen, te weten (1) dak- en thuislozen, (2) mensen die uitstromen uit een (intramurale) beschermde woonzorgvorm, (3) mensen die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf, (4) mensen die uitstromen uit detentie. Op basis van de woonzorganalyse die in 2024 is opgesteld, dienen voor de gehele regio 117 woningen per jaar beschikbaar te worden gesteld via een voorrang-regeling voor deze bijzondere doelgroepen⁴.

De gemeenten in de regio werken regionaal samen om deze doelgroepen te bedienen. Vanuit het samenwerkingsverband is in 2021 samen met zorg- en welzijnsaanbieders en woningcorporaties een ‘Convenant duurzame huisvesting en begeleiding voor kwetsbare doelgroepen regio West-Brabant’ ondertekend⁵. De uitgangspunten die in dit convenant zijn benoemd, worden meegenomen in de regionale woonzorgvisie.

Afspraken

3.2.1 De regio ontwikkelt een regionale woonzorgvisie die o.a. als basis dient voor de definitieve opgave rondom de uitstroom voor mensen uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg met verblijf en detentie.

3.2.2 De regio committeert zich aan het beschikbaar stellen van jaarlijks circa 120 plekken voor bewoners die uitstromen en aan (dreigend) dak- en thuislozen⁶.

⁴ Dit aantal is exclusief gemeente Moerdijk.

⁵ Exclusief Moerdijk.

⁶ Dit aantal is een ‘onderbouwde aanname’ op basis van de regionale woonzorganalyse. Jaarlijks vindt afstemming plaats over vraag en aanbod.

Uitvoering en monitoring

Binnen de ‘bestuursopdracht wonen welzijn zorg’ wordt in 2025 gewerkt aan de ontwikkeling van de regionale woonzorgvisie. Monitoring van de ontwikkelingen en eventuele aanpassingen van de jaarlijkse opgave vindt plaats vanuit deze bestuursopdracht.

3.3 Statushouders en asielketen

Opgave en ambitie

Gemeenten werken in het district de Markiezaten al enige tijd met het “model Markiezaten”. Dit model houdt op hoofdlijn in dat de gemeenten in de regio afspraken maken over het realiseren van tijdelijke gemeentelijke opvang (TGO) en/of reguliere opvang van vluchtelingen en huisvesting van statushouders. In afwachting van mogelijk nieuwe landelijk wetgeving, wordt het gezamenlijk uitvoering geven aan de ‘uitvoeringsagenda flexibilisering asielketen’ voortgezet. De uitvoeringsagenda is gericht op een duurzame oplossing voor opvangplekken voor asielzoekers en de huisvesting van statushouders. De huisvesting van statushouders en (sinds de invoering van de Spreidingswet) ook het mogelijk maken van asielopvang zijn gemeentelijke taken. Tegelijkertijd helpt het de asielketen als de taakstelling op het niveau van de totale regio West-Brabant wordt besproken en waar mogelijk wordt samengewerkt. Partijen spreken af om tweemaal per jaar de voortgang van de huisvesting van statushouders van de gemeenten in de regio in kaart te brengen en indien van toepassing regionale knelpunten te bespreken.

Afspraken

3.3.1 Gemeenten geven uitvoering aan wettelijke taakstelling huisvesting statushouders, de corporaties dragen hieraan bij door woningen beschikbaar te stellen.

3.3.2 Gemeenten committeren zich in de periode 2025 - 2026 aan het mogelijk maken van de opvang van ruim 1.000 asielzoekers in de periode.

Uitvoering en monitoring

De ‘bestuursopdracht statushouders en asielketen’ is linking pin naar de Regionale Regietafel Asiel en Migratie (RRT) en de ondersteunende werkgroep Markiezzaten. Halfjaarlijks wordt de voortgang met betrekking tot de huisvesting statushouders gerapporteerd. Eventuele knelpunten worden geagendeerd en waar mogelijk beslecht in het Bestuurlijk Overleg Wonen.

3.4 Arbeidsmigranten

Opgave en ambitie

De regio wil arbeidsmigranten en hun inzet en talenten binden aan West-Brabant. Daarvoor zetten we in op optimale randvoorwaarden, waaronder goede en humane huisvesting. Het realiseren van voldoende en kwalitatief goede huisvesting (short/midstay) voor arbeidsmigranten blijft een actuele opgave voor gemeenten in de regio. Zoals vastgelegd in het ‘afsprakenkader arbeidsmigranten West-Brabant’ voelen gemeenten zich verantwoordelijk voor de huisvesting van zowel arbeidsmigranten die in de eigen gemeente werkzaam zijn als arbeidsmigranten die is andere gemeenten binnen de regio werkzaam is. Regionaal geven we invulling aan de kwalitatieve afspraken die zijn gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten.

Afspraken

3.4.1 De regio zet zich in om in de periode tot en met 2030 voor ruim 7.500 arbeidsmigranten kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren.

Uitvoering en monitoring

De ‘bestuursopdracht arbeidsmigranten’ brengt de voortgang van het aantal woonplekken voor arbeidsmigranten eenmaal per jaar in beeld. Bij nieuwe huisvestingsontwikkelingen maakt de regio gebruik van de ‘Gespreksleidraad gezonde woon- en leefomgeving arbeidsmigranten West-Brabant’.

3.5 Woonwagenbewoners

Opgave en ambitie

Gemeenten werken samen aan een goed woon- en leefklimaat voor woonwagenbewoners en zorgen voor voldoende en passende huisvesting. In 2023 en 2024 is een behoefte-inventarisatieonderzoek uitgevoerd. De komende periode wordt gewerkt aan een wachtlijstsystematiek met daaraan gekoppeld de toewijzingsprocedure. De laatste fase is het opstellen van een regionaal gelijklopende huisvestingsverordening voor woonwagenstandplaatsen en woonwagens.

Afspraken

3.5.1 Op basis van het behoefte-inventarisatieonderzoek opstellen van een gelijklopende wachtlijstsystematiek (rangordebepaling) en toewijzingsprocedure en deze borgen door middel van een gelijklopende huisvestingsverordening.

3.5.2 De regio zet zich in om het aantal woonwagenstandplaatsen met minimaal 58 uit te breiden.

Uitvoering en monitoring

De ‘bestuursopdracht woonwagens’ zorgt in 2025 voor een gelijklopende wachtlijst- en toewijzingssystematiek. In 2026 stelt de ‘bestuursopdracht woonwagens’ een gelijklopende huisvestingsverordening voor alle gemeenten op. Elke 5 jaar inventariseren en actualiseren we de behoefte aan woonwagenstandplaatsen, voor het eerst weer in 2030.



4. SAMENWERKING, MONITORING EN RANDVOORWAADEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de manier waarop we samenwerken aan de Woondeal, hoe de monitoring plaatsvindt en welke randvoorwaarden ingevuld dienen te worden.

4.1 Samenwerking

Om uitvoering te geven aan de Woondeal West-Brabant werkt de regio⁷ - naast het Bestuurlijk overleg wonen en het Ambtelijk overleg wonen - met een Bestuurlijk kernteam wonen (BKW) en een Ambtelijk kernteam wonen (AKW). Tevens wordt voor de versnelling van de woningbouwopgave gewerkt met een versnellingstafel woningbouw. Voor de diverse thema's in deze Woondeal zijn bestuursopdrachten geformuleerd. Bestuurlijk en ambtelijk kartrekkers werken samen aan de uitvoering van deze bestuursopdrachten. Iedere deelnemende organisatie levert een actieve bijdrage aan de bestuursopdrachten en de uitvoering van de Woondeal. Jaarlijks stellen we een Uitvoeringsagenda op.

We werken vanuit de filosofie: "we lossen op of we schalen op". Dat geldt voor het samenspel tussen ambtelijk en bestuurlijk overleg, maar dat geldt ook voor het samenspel tussen regio en provincie/Rijk. Voor het invullen van een aantal kritische randvoorwaarden is de regio afhankelijk van de provincie en het Rijk. Dat geldt o.a. voor de stikstof-problematiek en netcongestie.

Mocht de realisatie van één van de deelnemende gemeenten achterblijven vanwege bijvoorbeeld stikstof of netcongestie, proberen andere gemeenten naar redelijkheid en billijkheid extra te leveren om alsnog de regionale opgave te halen. Mocht dat niet lukken, dan bespreekt de regio dat in het Bestuurlijk Overleg Woondeals met de provincie en het Rijk.

4.2 Monitoring

De regio committeert zich aan het gebruik van een publiek private monitor (PPM). Hiertoe is in 2024 de monitor van Shintō Labs in gebruik genomen. Via deze monitor zorgen we voor afstemming aan de regionale en lokale versnellingstafels en het periodiek aandragen van de juiste informatie (planlijsten, voortgang, inzicht in alternatieve projecten).

In Noord-Brabant hebben inmiddels alle gemeenten Shintō Labs aangeschaft als monitoringssysteem. De provincie stelt voor dit systeem als basis te gebruiken voor de Publiek Private Monitor. Zodra elke gemeente de monitor heeft ingevuld worden de corporaties en marktpartijen erbij betrokken en wordt gezamenlijk besproken welke informatie nodig is om te kunnen sturen.

⁷ Naast de gemeenten uit de regio West-Brabant maakt ook Tholen onderdeel uit van de samenwerking. Tholen valt formeel onder de Woondealregio Zeeland.

4.3 Cyclus actualisatie

In de Woondeal 2022 - 2030 is afgesproken om de woondealafspraken periodiek te herijken, dan wel te actualiseren. Ook afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt, hebben geleid 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. De exacte implementatie van de actualisatiecyclus is nog niet bekend. Wanneer er meer duidelijkheid is over de cyclus, passen we de provinciale, regionale en lokale processen daarop aan.

4.4 Stikstof en andere kritische succesfactoren

Het realiseren van de woningbouwopgave en de opgave omtrent de huisvesting van aandachtsgroepen kan alleen als Rijk en provincie invulling geven aan een aantal kritische succesfactoren: een oplossing voor het stikstofprobleem, voldoende aansluitcapaciteit voor energie, de toekenning van middelen uit o.a. de realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls, ambtelijke capaciteit, via lokale SMP's (soortenmanagementplannen) komen tot ontheffing voor flora en fauna en het verkorten van de bezwaar- en beroepsprocedures. Het niet invullen van deze randvoorwaarden heeft een directe invloed op de haalbaarheid van de afspraken zoals in deze Woondeal geformuleerd.

Voor de gemeente Woensdrecht wordt hard geraakt door de situatie omtrent stikstof. Ter illustratie: zolang er geen oplossing is voor het stikstofprobleem, kan 80 tot 90% van de woningbouwplannen van de gemeente Woensdrecht niet gerealiseerd worden. Zonder de mogelijkheid om de sociale huurvoorraad uit te breiden, kan Woensdrecht ook niet volledig invulling geven aan de opgave van huisvesting van aandachtsgroepen, zoals statushouders en woonwagenbewoners. Met de ondertekening van deze Woondeal gaan Rijk en provincie een inspanningsverplichting aan om de stikstofproblematiek aan te pakken.

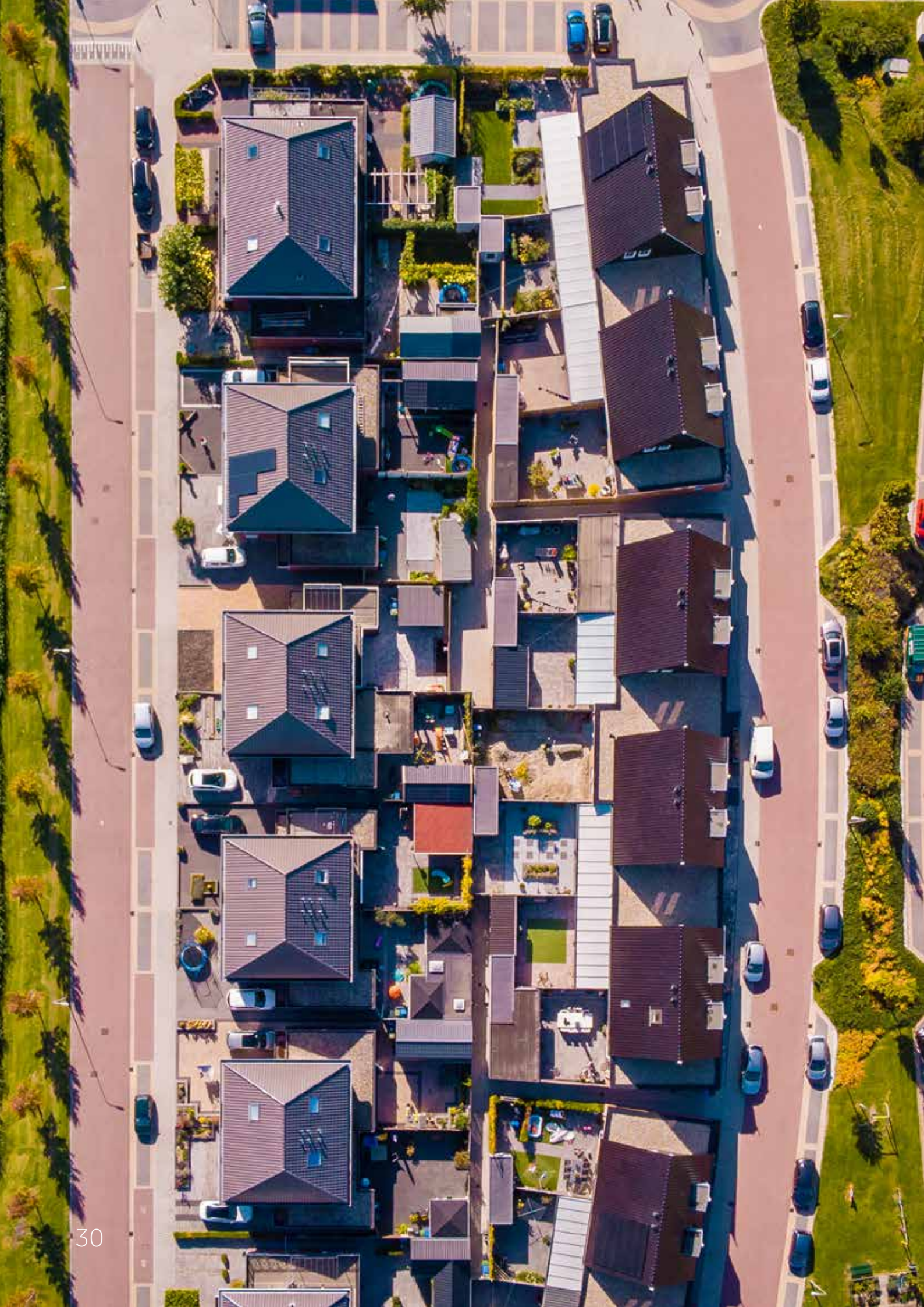
4.5 Aansluiting NOVEX en Regionale Investeringsagenda RIA

Het realiseren van de in deze Woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke puzzel opgepakt. De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in deze Woondeal, zijn taakstellend in deze ruimtelijke puzzel.

De regionale Woondeal en de Regionale Investeringsagenda (RIA) zijn documenten die met elkaar zijn verweven. Beide documenten bevatten complementaire doelstellingen. De regionale Woondeal richt zich voornamelijk op het realiseren van woningen, terwijl de RIA gericht is op een brede ontwikkeling van de regio. Het is belangrijk dat er op regionaal niveau een gezamenlijke visie, strategie en afwegingskader wordt opgesteld. Zowel woningbouw als economische, infrastructurele, energie- en natuurprojecten moeten als geïntegreerde onderdelen van de regionale ontwikkeling worden gezien. Van belang hierbij is het principe van 'brede welvaart': hoe zorgen we ervoor dat de regio als geheel in welvaart vooruitgaat?

Bijzondere aandacht krijgt de '15 minuten stad'. In dit concept is het mogelijk om binnen 15 minuten onze stedelijke woningen en werkplekken te bereiken te voet, per fiets of (maatwerk-)openbaar vervoer. Daarom wordt, in aanvulling op woningbouwlocaties in de regio, ingezet op de ontwikkeling van extra woningen in de spoorzones.

De ruimtelijke aspecten zijn uitgebreid opgenomen in de RIA (Regionale Investeringsagenda). De 'bestuursopdracht RIA' is de linking-pin naar de bestaande organisatiestructuur van de RIA. Vanuit het Ambtelijk Overleg Wonen is één lid vertegenwoordigd bij de projectgroep stedelijke regio West-Brabant voor de afstemming tussen beide werkgroepen.



DEELNEMERS EN AKKOORDVERKLARING

Onderstaande vertegenwoordigers van de samenwerkende partijen zijn op 25 juni 2025 akkoord gegaan met **de Woondeal West-Brabant 2025**:



Gemeente Bergen op Zoom



Woningcorporatie Alwel



Gemeente Halderberge



Woningcorporatie Stadlander



Gemeente Moerdijk



Woningcorporatie Thuisvester



Gemeente Roosendaal



Woningstichting Woensdrecht



Gemeente Rucphen



Woningcorporatie Woonkwartier



Gemeente Steenbergen



Provincie Noord-Brabant



Gemeente Woensdrecht



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening



BIJLAGE 1

Lijst sleutelprojecten en majeure woningbouwlocaties Q1 2025

Regionale sleutelprojecten & overige majeure woningbouwlocaties

Deze lijst bevat alle grotere woningbouwlocaties (vanaf 50 woningen) in de Stedelijke Regio West-Brabant. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in Regionale sleutelprojecten, voor versnelling/realisatie op de korte termijn & overige majeure woningbouwlocaties.

Procedure fase	Hard		Zacht	
	UIT	Uitvoering	OTW	Ontwerp plan
	ONH	Onherroepelijk	PLV	Planvorming
	VST	Vastgesteld	POC	Potentiële capaciteit

Majeure woningbouwlocaties & regionale sleutelprojecten Q1 2025

Bergen op Zoom								
locatie	woonkern	procedure fase	inbreiding / uitbreiding	woning- bouw capaciteit	realisatie 2025 t/m 2029	realisatie 2030 t/m 2034	30% sociaal	2/3 betaalbaar
Westersingel	Bergen op Zoom	PLV	I	200	200		V	V
Waterfront	Bergen op Zoom	POC	I	600	600		V	V
Warandeflat	Halsteren	PLV	I	200	200		V	V
Vrederust	Bergen op Zoom	POC	U	500	500		V	V
De Markiezaten De Wal Fase II - Brombeer	Bergen op Zoom	VST	I	130	130			V
Bravis	Bergen op Zoom	POC	I	350	350			V
Plein 13 e.o. incl. Nwe ABG + Zuid-Oostsingel	Bergen op Zoom	OTW	I	750		750		V
				2.730	1.980	750		

Halderberge								
locatie	woonkern	procedure fase	inbreiding / uitbreiding	woningbouw capaciteit	realisatie 2025 t/m 2029	realisatie 2030 t/m 2034	30% sociaal	2/3 betaalbaar
Hoeven Zuid	Hoeven	OTW	U	325	325		V	
St. Anna, Oudenbosch	Oudenbosch	OTW	I	51	51			
Havengebied West fase 3	Oudenbosch	OTW	I	58	58			
Van de Brand	Bosschenhoofd	PLV	U	78	78		V	V
Havendijk- Drimmelaarstraat	Oudenbosch	PLV	I/U	52	52		V	
Centrum Hoeven Oost	Hoeven	PLV	I	101		101		
				665	564	101		

Moerdijk								
locatie	woonkern	procedure fase	inbreiding / uitbreiding	woning- bouw capaciteit	realisatie 2025 t/m 2029	realisatie 2030 t/m 2034	30% sociaal	2/3 betaalbaar
ZNS	Fijnaart	ONH	I	57	57			
Westschans	Klundert	PLV	U	140	90	50	V	V
Willemstad Oost	Willemstad	OTW	U	200	20	180	V	V
Bosselaar Zuid	Zevenbergen	UIT	U	118	118			
Zevenbergen Oost	Zevenbergen	VST	U	1.000	330	670	V	V
				1.515	615	900		

Roosendaal								
locatie	woonkern	procedure fase	inbreiding / uitbreiding	woning- bouw capaciteit	realisatie 2025 t/m 2029	realisatie 2030 t/m 2034	30% sociaal	2/3 betaalbaar
V&D-locatie	Roosendaal	ONH	I	171	171			V
Groot Mariadal	Roosendaal	ONH	I	144	102	42		
Vlietblokken Noord (Stadsoevers)	Roosendaal	POC	I	133	133			V
Permekeplein	Roosendaal	VST	I	55	55		V	V
Norbartlaan 38	Roosendaal	PLV	I	69	69			V
BDO-locatie	Roosendaal	PLV	I	155	155			V
Libauterrein	Roosendaal	PLV	I	180	90	90		V
Bovendonk 115	Roosendaal	PLV	I	266	266		V	V
Coullissen (Spoor C Fase 1)	Roosendaal	OTW	I	360	360		V	V
EKP	Roosendaal	PLV	I	60	60		V	V
Spoor C Fase 2/3	Roosendaal	PLV	I	140	140		V	V
Voorstraat/ Azaleastraat	Roosendaal	PLV	I	114	114		V	V
Stationskwartier	Roosendaal	PLV	I	500	50	450	V	V
Laan van Brabant	Roosendaal	PLV	I	1.000	100	900	V	V
Rembrandtgalerij	Roosendaal	PLV	I	140		140		V
De Hoogt Fase 3	Wouw	PLV	U	200	40	160		V
Spoorzone	Roosendaal	POC	I	3.800		500	V	V
Huidige Bravis locatie	Roosendaal	POC	I	300		100	V	V
				7.787	1.905	2.382		

BIJLAGE -----

Rucphen								
locatie	woonkern	procedure fase	inbreiding / uitbreiding	woning- bouw capaciteit	realisatie 2025 t/m 2029	realisatie 2030 t/m 2034	30% sociaal	2/3 betaalbaar
Hofstede	Rucphen	UIT	U	31	31		V	
Rucphen Noordwest	Rucphen	PLV	U	249	100	149	V	V
Sint Janstraat (Onder de molen)	Rucphen	ONH	I	50	50		V	V
Vissenberg Fase 3	Sprundel	PLV	U	161	161		V	V
				491	342	149		

Steenbergen								
locatie	woonkern	procedure fase	inbreiding / uitbreiding	woning- bouw capaciteit	realisatie 2025 t/m 2029	realisatie 2030 t/m 2034	30% sociaal	2/3 betaalbaar
Van Heemskerkstr Karel Doormanstr	Dinteloord	VST	I	59	59			V
De Boogerd	Kruisland	VST	U	70	70		V	V
Buiten de Veste, fase 4	Steenbergen	ONH	U	80	80			
Gummarashofje	Steenbergen	OTW	I	78	78		V	V
				287	287	0		

Woensdrecht								
locatie	woonkern	procedure fase	inbreiding / uitbreiding	woning- bouw capaciteit	realisatie 2025 t/m 2029	realisatie 2030 t/m 2034	30% sociaal	2/3 betaalbaar
Semmelweisstraat	Hoogerheide	PLV	I	32	32		V	V
METO	Hoogerheide	PLV	I	77	77			
Dorpsstraat 16 / Vijverweg	Ossendrecht	PLV	I	75	75		V	V
Hededuin	Hoogerheide	PLV	I	35	35		V	V
Jan van der Heijdenstraat 21	Hoogerhede	PLV	I	20	20		V	V
				239	239	0		

Sleutel projecten totaal				13.714	5.932	4.282		
--------------------------	--	--	--	--------	-------	-------	--	--

BIJLAGE 2

Flexwoningen naar gemeente

Gemeente	Realisatie 2022 - 2024	Planning 2025 - 2030
Bergen op Zoom	0	0
Roosendaal	40	0
Halderberge	0	0
Moerdijk	90	260
Rucphen	0	0
Steenbergen	0	100
Woensdrecht	0	0
Totaal	130	360

BIJLAGE

BIJLAGE 3

Ouderenhuisvesting naar gemeente

Gemeente	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
Bergen op Zoom	720	-40	205
Halderberge	260	50	220
Moerdijk	430	20	40
Roosendaal	1.400	140	360
Rucphen	310	25	150
Steenbergen	420	10	95
Woensdrecht	280	25	145
Totaal regio West-Brabant	3.820	230	1.215
Tholen	370	0	115

BIJLAGE 4

Begrippenlijst

Aandachtsgroepen

Personen die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om (zelfstandige) huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een (zelfstandige) huisvesting. Voor hen wordt een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar gesteld. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

Aandachtsgroepen		
Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in volkshuisvestingsprogramma	>	Urgentiecategorieën Vorrang, op basis van nadere toetsingcriteria die volgen in ministeriele regeling
Mantelzorgverleners- en ontvangers		Mantelzorgverleners- en ontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben		Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben
(Dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken		Uitstromers maatschappelijke opvang
Uitstromers uit beschermd wonen		Uitstromers beschermd wonen
Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg		Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	>	Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
Uitstromers jeugdzorg		Uitstromers accommodaties jeugdhulp
Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg		Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg
Uitstappende sekswerkers		Uitstappende sekswerkers
Arbeidsmigranten		
Studenten		
Woonwagenbewoners		
Ouderen		
Vergunninghouders		= Wettelijke taakstelling

Arbeidsmigrant

Werknemers die laaggeschoold of uitvoerend werk doen, met een tijdelijk of flexibel arbeidscontract. Veel arbeidsmigranten zijn tijdelijk of terugkerend tijdelijk in Nederland, een gedeelte vestigt zich in Nederland. Arbeidsmigranten zijn onderdanen van een andere lidstaat van de Europese Unie die hun hoofdverblijf niet in Nederland hebben en in Nederland verblijven om tijdelijke werkzaamheden te verrichten. tegen een inkomen van maximaal 150% van het minimumloon bedoeld in artikel 8 van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag. (Bron: Wet goed verhuurderschap, artikel 1.)

BIJLAGE



Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd op de thema-kaart stedelijke ontwikkeling van de Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant.

Betaalbaar

Optelsom van de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Tot het betaalbare segment worden gerekend: sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1.185,- per maand) en koopwoningen tot €405.000,-. De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de door het ministerie bepaalde verhoging van de grens 'betaalbare koop'.

Actuele prijsgrenzen per:	1 jan. 2025
Koop - goedkoop	< € 285.000,-
Koop - middelduur	€ 285.000,- < x < € 405.000,-
Koop - duur	> € 405.000,-
Huur - goedkoop (= sociale huursector)	< € 900,-
Huur - middelduur	€ 900,- < x < €1.185,-
Huur - duur	> € 1.185,-

- > De categorie 'Huur-goedkoop' is de sociale huursector (< €900,07).
- > De categorieën 'Huur-middelduur' en 'Huur-duur' vormen samen de vrije huursector.
- > De categorie 'Huur-middelduur' vormt hierbij het zogenoemde middensegment (of middeldure huur), met huurprijzen (net) boven de liberalisatiegrens, zo tussen de €900,- en €1.185,-.

Bruto plancapaciteit

Alle woningbouwplannen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, uitgesplitst naar harde plannen (vastgesteld of onherroepelijk, dan wel in uitvoering) en zachte plannen (woningbouwplannen in voorbereiding of potentiële locaties voor de lange termijn).

Collectieve en/of geclusterde woonvormen

Woningen die deel uitmaken van een complex of groep van (ruimtelijk geclusterde) zelfstandige woningen, al dan niet geschikt voor ouderen (merendeel bestemd voor 55+-ers). Hiertoe behoren collectieve wooninitiatieven en CPO-projecten specifiek gericht op ouderen ('knarrenhof'), maar ook woonzorgcomplexen, inleunwoningen, aanleunwoningen, serviceflats en seniorenflats. De woningen zijn ten minste nultreden. Deels beschikken deze collectieve en/of geclusterde woonvormen over een zorgsteunpunt (nabij) en/of een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering e.d. Landelijk gaan wij bij clustering uit van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

Corporatie

Een woningbouwcorporatie of woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor ‘toegelaten instelling’ wordt ook vaak de term ‘sociale verhuurder’ gebruikt.

Flexwoning

Een flexwoning is een stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woning, waarbij de woning, de locatie of de bewoning een tijdelijk karakter heeft (Ministerie van BZK, 2019). Het gaat daarbij om woonruimte in of op tijdelijk beschikbare gebouwen of terreinen. De maximale woontermijn wordt vooraf vastgesteld en de woonfunctie staat centraal. De woning kan roerend of onroerend zijn. Ook tiny houses kunnen eronder vallen indien sprake is van een bepaalde/tijdelijke periode. Het gaat niet om woningen met een primaire opvang-, zorg- of recreatiefunctie, en niet om bewoning van permanente woningen met tijdelijke huurcontracten.

Harde plancapaciteit

Totaal van woningbouwplannen die in één van de volgende fasen zitten:

- > Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk. Er is sprake van een rechtstreekse bouwtitel OF het omgevingsplan of projectbesluit is onherroepelijk.
- > Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.
- > Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar is nog niet onherroepelijk OF het omgevingsplan of projectbesluit is vastgesteld.
- > Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeente-raad maar nog niet onherroepelijk en er is een uitwerking nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.

Netto plancapaciteit / netto groei woningvoorraad

De netto plancapaciteit is gelijk aan de bruto plancapaciteit minus sloop en onttrekking. De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt niet alleen bepaald door het aantal nieuwbouwwoningen (bruto groei). Woningen kunnen ook worden gesloopt of een andere functie krijgen en omgekeerd kunnen gebouwen met een andere functie (zoals winkel- of kantoorruimte) worden getransformeerd tot woningen. Het geheel van nieuwbouw, sloop én functieveranderingen bepaalt de netto groei van de woningvoorraad.

Nultredenwoning

Een woning waarvan de woonkamer vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid).

BIJLAGE

Sleutelprojecten

Binnen de regio worden periodiek sleutelprojecten aangewezen om te zorgen voor versnelling van de woningbouw. Sleutelprojecten zijn prioritaire woningbouwprojecten die o.a. als basis dienen voor subsidie aanvragen en die focus geven aan de inzet van middelen en menskracht.

Versnellingstafel

Het doel van de versnellingstafel is om de samenwerking tussen gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties structureel te versterken om sneller woningen te bouwen, de woningbouwopgave met meer samenhang te benaderen en de realisatiekracht te vergroten. Om dit te bereiken wordt ingezet op prioritering van de programmering, het versneld realiseren van harde plannen en het versnellen van de realisatiefase.

Woning

Een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over onzelfstandige woonruimten. (Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen.)

Woningbouwmonitor

Instrument dat wordt gebruikt om de voortgang en capaciteit van woningbouwprojecten te volgen en te analyseren. Het biedt inzicht in de planning, uitvoering en oplevering van nieuwbouwwoningen. Eveneens in transformatie, beter benutten van bestaande voorraad en de ontwikkeling van onzelfstandige wooneenheden waaronder wonen met zorg. Als opmaat naar de publiek-private monitor gebruikt de regio West-Brabant het systeem JUNO van Shintō Labs.

Zorggeschikt wonen

Zorggeschikte woningen zijn woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen ‘zorggeschikt’. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die veelal onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm en waarin WLZ-zorg (Wet Langdurige Zorg) geleverd wordt voor bewoners (verpleegzorg). Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze woningen en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.





Woondeal West-Brabant 2025 in één oogopslag



Woningbouwopgave

In de periode 2025 t/m 2030 realiseert de regio een **netto groei van de woningvoorraad van ten minste 7.730 woningen** en een **bruto groei van 8.930 woningen**.

Elke gemeente zorgt voor realisatie van een evenwichtig deel (**'fair share'**) van de regionale woningbouwopgave.

Elke gemeente zorgt voor **voldoende plancapaciteit** om de regionale woningbouwopgave 2025 t/m 2030 te kunnen realiseren.

Elke gemeente stuurt op **voldoende harde plancapaciteit** (vastgesteld dan wel onherroepelijk): minimaal 100% voor de eerste 3 jaar.



Betaalbaarheid

De regio zet zich in om **twee derde** van aantal nieuwe woningen in het **betaalbare segment** te realiseren, in totaal betreft het bruto ten minste **5.950 woningen** in de periode 2025 t/m 2030.

De regio zet zich in om **30%** van het aantal nieuwe woningen door de corporaties als **sociale huurwoning** te ontwikkelen, in totaal betreft dit bruto ten minste **2.680 sociale huurwoningen** in de periode 2025 t/m 2030.

Elke gemeente stuurt op voldoende plannen in het **betaalbare en sociale huursegment**.



Versnelling

Uitvoering van de **nieuwe werkwijze woningbouwversnelling**, waaronder de 100-dagenaanpak en parallel plannen.

Jaarlijkse actualisatie en prioritering van **sleutelprojecten** door betrokken overheden en partijen.

Realisatie van 400 à 500 **flexwoningen** als onderdeel van de woningbouwopgave.

Inzetten op extra binnenstedelijke woningen via **transformatie** en **herstructurering**.

Beter benutten van bestaande voorraad door o.a. splitsing, woningdeling en optopping.

Stimuleren van **conceptuele** en **industriële** geproduceerde woningbouw.



Seniorenhuisvesting

De regio ontwikkelt een **regionale woonzorgvisie** die o.a. als basis dient voor de definitieve opgave rondom seniorenhuisvesting.

De regio committeert zich aan het realiseren van **3.820 nultredenwoningen** en **230 geclusterde woonvormen** als ouderenhuysvesting en **1.215 zorggeschikte woningen**.



Huisvesting aandachtsgroepen

Ontwikkeling van een regionale woonzorgvisie als basis voor de opgave rond **uitstroom** uit opvang, beschermd wonen, jeugdzorg en detentie.

Jaarlijks beschikbaar stellen van circa **120 plekken** voor (dreigend) dak- en thuislozen.

Gemeenten voeren de taakstelling voor **statushouders** uit; corporaties leveren woningen.

Gemeenten faciliteren in 2025–2026 de opvang van ruim **1.000 asielzoekers**.

Realisatie van goede en betaalbare huisvesting voor ruim **7.500 arbeidsmigranten** tot 2030.

Regionale uniforme wachtlijst- en **toewijzingsprocedure** voor woonwagens via huisvestingsverordening.

Uitbreiding van het aantal **woonwagenstandplaatsen** met minimaal 58.