

Verslag portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen MRE 27-11-25

Datum: 27-11-2025

Tijdstip: 10:00-12:00 uur

Locatie: Stadhuis Waalre

Aanwezig:

Suzan van de Goor	Waalre (voorzitter)
John Bankers	Asten
Mathijs Kuijken	Bergeijk
Stan van der Heijden	Best
Fons d'Haens	Bladel
Karel Boonen	Cranendonck
Marjan Vrijnsen	Deurne
Jeanne Adriaans	Eersel
Mieke Verhees	Eindhoven
Godfried van Gestel	Geldrop-Mierlo
Gaby van den Waardenburg	Helmond
Patrick Kok	Nuenen
Joep van de Ven	Oirschot
Jelle de Jong	Son en Breugel
Patrick van der Broeck	Someren
Bram Bots	Valkenswaard
Rens Pijnenburg	Valkenswaard
Caroline van Brakel	Veldhoven
Martijn Tholen	Waterschap de Dommel
Peter van de Noort	Reusel de Mierden
Ron van den Berkmortel	Laarbeek
Robert Groenewoud	Heeze-Leende
Willeke van Zeeland	Gemert-Bakel

Afwezig:

Jan-Willem Slijper	Best
Ernest de Groot	Waterschap Aa en Maas
Wilma Dirken	Provincie Noord Brabant
Hanneke Coppens	Gemert-Bakel
Helm Verhees	Deurne

1. Opening en mededelingen

- Het verslag is zonder wijzigingen vastgesteld.
- Er is kennisgenomen van het door de provincie opgestelde model Anterieure Overeenkomst, met het verzoek deze waar mogelijk toe te passen binnen gemeenten.
- De geplande BO MIRT-bijeenkomst heeft geen doorgang gevonden en is verplaatst naar 8 januari 2026. Er wordt een brief opgesteld door de MRE die wordt verzonden aan colleges en raden om deze te informeren over de uitkomsten.

2. Presentatie Stec Groep: woningmarktinformatie

Inhoud: het finale rapport voor de regionale woonzorganalyse en marktinformatie is gereed. Het rapport is opgeleverd op 13 november na een laatste bijeenkomst met de projectgroepen op 4 november en een bestuurlijk overleg op 6 november. Op 26

november heeft er een ambtelijke kennissessie plaatsgehad waarbij ingegaan is op de uitkomsten van het onderzoek.

De resultaten of het onderzoek zelf is nog niet openbaar gemaakt.

Bespreking:

- Er is een presentatie gegeven door Stec groep over enerzijds de ontwikkelingen op de woningmarkt en anderzijds naar een analyse van woonzorg. De presentatie is kort besproken.
- Het vervolgproces is reeds opgestart vanuit de projectgroepen.; er zijn aanbevelingen gedaan door Stec groep die verder worden uitgewerkt tot een uitvoeringsstrategie onder regie van MRE

Afspraken:

- Het poho heeft kennisgenomen van een presentatie over de onderzoeksresultaten.
- In februari 2026 komt dit terug op de poho agenda waarbij een oplegnotitie wordt opgesteld over het vervolg en de aanbevelingen. Het rapport is tot die tijd niet openbaar.
- Het onderwerp komt in februari terug op het poho met het definitieve eindrapport wat hierna openbaar wordt en gedeeld met partners.
- Er wordt nog kritisch gekeken naar de consistentie met (de data in) de herijkte woondeal en bestaande gemeentelijke onderzoeken en het gelijk trekken hiervan met beschikbare onderzoeksgegevens.
- Het vervolgproces wordt duidelijk achteraf in het verslag vastgelegd, inclusief de mogelijkheid om wethouders met een sociale portefeuille te betrekken en te informeren.

Naschrift: toevoeging procesafpraak:

- 5-16 januari: uitlijnen eerste ambtelijk voorstel strategie met kernteam
- (week van) 21 januari: webinar aanbevelingen wethouders Sociaal Domein
- 26 januari: Praktijklab projectgroep olv Platform31
- 27 januari: Ambtelijke afstemming en voorbereiding - AO MRE
- 26 februari: Bespreking concept uitvoeringsstrategie - poho MRE
- 3 maart: Openbaarmaking van rapport als publieksversie (excl. aanbevelingen)

3. Uitvoeringsstrategie Voorzieningen

Inhoud: Voor de zomer heeft het DB opdracht gegeven voor de uitwerkingsfase van de regionale aanpak voorzieningen. Dit moet leiden tot een regionale uitvoeringsstrategie voorzieningen. Deze is in de maak. De planning is deze eind 2025 ambtelijk gereed te hebben. We bespreken nu een tussenresultaat.

Bespreking:

- Er is een presentatie gegeven door MRE over de concept regionale uitvoeringsstrategie, dit is nadrukkelijk een eerste tussenproduct.
- Er volgt een korte bespreking, waarbij onder andere wordt geconstateerd dat het een proces is onder erg hoge tijdsdruk, waarbij vanuit meerdere gemeenten wordt benadrukt dat het regionale buitengebied als belangrijke voorziening (recreatie en ontspanning) meer aandacht verdient en waarbij druk wordt ervaren op het eventueel verplaatsen van bestaande voorzieningen.

Procesafspraken:

- Vóór de kerst wordt een conceptversie verzonden.
- In de week van 5 januari 2026 volgt een digitaal overlegmoment voor de leden van het poho.
- Op 19 januari 2026 wordt het onderwerp besproken in het Dagelijks Bestuur MRE met als doel vaststelling opdat het document kan dienen als onderlegger voor verdere gesprekken met het Rijk
- De strategie krijgt verder handen en voeten in programmering in gemeenten en gesprekken met maatschappelijke partners. In die zin is vaststelling in het DB een tussenstap.

4. Woondeal Herijking regionale afstemming

Inhoud: De Herijking Woondeal 2025 is aan alle partners (gemeenten, provincie, corporaties en het Rijk) verstuurd voor besluitvorming in de eigen organisatie. Beoogd is om regionaal overeenstemming te bereiken, en in de Stuurgroep Woondeal op 11 december tot akkoordverklaring van alle partijen over te gaan. Een formeel ondertekenmoment is voorzien begin februari 2026.

Bespreking:

- Er wordt door enkele gemeenten teleurstelling geuit over het niet honoreren van WOKT-middelen door het Rijk.
- Er wordt gesproken over de afhankelijkheid van kritische succesfactoren bij het behalen van de ambities uit de woondeal. Deze kritische succesfactoren zijn onderdeel van de Woondealteksten.
- Er wordt gesproken over of een gezamenlijk moment van verzending van een RIB wenselijk is; conclusie is dat we blijven bij de afspraak dat dit aan iedere gemeente zelf is.
- Er zijn nog vragen over de correctheid van alle getallen. Dit wordt nagezocht en één-op-één afgestemd.
- De definitieve versie van de stukken volgt op 11 december; eerdere versies worden dan vervangen voordat deze naar de raden gaan. Er heerst enige verwarring in verband met versiebeheer, Voorafgaand aan de Stuurgroep van 11 december as wordt een definitieve versie van de woondeal met minimale aanpassingen aan de leden van de Stuurgroep verzonden (dd 9 december 2025).

Conclusie:

- Naar aanleiding van de niet gehonoreerde WOKT-middelen voor een aantal gemeenten, willen de 21 gemeenten een gezamenlijk signaal geven over de noodzaak van bovenplanse infrastructuur en voorzieningen en vragen de voorzitter om een begeleidende brief of oplegger aan het Rijk te sturen.
- Met de minimale aanpassingen conform bespreking is regionaal overeengekomen de woondeal akkoord te (laten) verklaren in de Stuurgroep van 11 december as.

5. Nota Ruimte

Inhoud: Eind september 2025 is de Ontwerp Nota Ruimte gepubliceerd. Tot en met 15 december a.s. kan iedereen een reactie hierop indienen bij het Rijk. In z'n algemeenheid concluderen we dat:

- Onze regio in de Nota Ruimte goed is gepositioneerd;
- Dat de Nota Ruimte goed aansluit op de beoogde regionale ontwikkeling (Ontwikkelstrategie en MIRT-onderzoek) en de gemaakte afspraken met het Rijk.

Er zijn echter ook enkele specifieke onderdelen die uit oogpunt van onze regionale belangen aanleiding geven om toch een zienswijze in te dienen. De insteek is dat de

MRE-zienswijze alleen regionaal relevante zaken bevat en niet een overzicht is van lokale opmerkingen; dat is voor gemeenten zelf om die kenbaar te maken aan het Rijk. Daarnaast stemmen we onze zienswijze af met de provincie, zodat we veel opmerkingen van 'algemene' aard daar kunnen laten landen. In onze zienswijze kunnen we dan volstaan met een verwijzing naar de zienswijze van de provincie.

De MRE-zienswijze zal ter bespreking en besluitvorming worden voorgelegd aan het DB op 8 december as.

Bespreking:

- In z'n algemeenheid wordt de concept-zienswijze positief ontvangen. De volgende gemaakte opmerkingen zijn m:
 - Er is opgemerkt dat de A67 ontbreekt; er wordt verzocht om aansluiting te zoeken bij de tekstvoorstellen van het BO MIRT-beslissingstekst.
 - Verzoek om in de zienswijze op te nemen dat de koppeling van 'wijkje erbij' aan een maximum van 100 woningen belemmerend werkt een aangepast dient te worden.
 - Voor het landelijk gebied wordt voorgesteld om landbouw en natuur explicieter te benoemen. Tevens aangeven dat de discussie over landelijk gebied op de bestaande tafels moet blijven plaatsvinden
 - Er is aandacht gevraagd voor het aanscherpen van aantallen voor voorsteden.
 - Het belang van een integrale aanpak voor het landelijk gebied is onderstreept.

Afspraak

- De aanpassingen worden verwerkt dan voorgelegd aan het DB MRE.
- De voorzitter krijgt mandaat om de zienswijze na behandeling in DB MRE af te ronden en te ondertekenen.
- Nadat de zienswijze is ingediend bij het Rijk wordt deze gedeeld met het Poho.

6. Regionale begrippenlijst

Inhoud: De Begrippenlijst wordt jaarlijks geactualiseerd en geagendeerd om te activeren op de Omgevingsdag. Dit jaar is wederom overeengekomen om een update van de lijst op te stellen en geen volledige herziening in verband met uitstel inwerkingtreding wet Versterking regie Volkshuisvesting. Ambtelijk is de Begrippenlijst in het AO MRE van 4 november jl. afgestemd. Laatste wijzigingen zijn doorgevoerd in de versie t.b.v. besluitvorming op de Omgevingsdag op 4 december as.

Bespreking:

- Er wordt aangegeven dat in het vervolg een uitgebreider proces wenselijk is. Bij diverse gemeente is verwarring ontstaan over welke definitief wel en welke niet in de Begrippenlijst worden opgenomen.
- Wederom is er dit jaar gekozen op een actualisatie en beperkte aanpassing van de lijst door te voeren. In verband met het uitstel van de wet versterking regie op de volkshuisvesting is er geen grondige herziening doorgevoerd. In 2026 is deze herziening wel voorzien en zal het proces eerder worden gestart.
- Betaalbaarheid blijft een aandachtspunt. In de Begrippenlijst zijn de landelijke geldende prijsgrenzen overgenomen.
- Er zijn zorgen over het realiseren van sociale huurwoningen door private partijen, dit roept vragen op over de haalbaarheid, realistische verwachtingen en toewijzingsmogelijkheden, bijvoorbeeld voor doelgroepen.

Conclusie:

- Er wordt ingestemd met de Begrippenlijst en deze wordt voor besluitvorming voorgelegd op de Omgevingsdag op 4 december as.

7. Beethoven Wonen: vervolg regelingen, BV Fondsbeheer en SPV Woonfonds

Inhoud: Het loket voor beide Beethoven regelingen (VEX en GREX) is gesloten. Zowel de regeling GREX (WMRE) als de verordening VEX zijn voldoende benut qua aanvragen in de eerste tranche. De aanvragen zijn nu in het traject van toetsing en beoordeling. Een tweede tranche van de regelingen is in voorbereiding voor openstelling in het voorjaar 2026, waarbij beoogd is om ook voor private partijen de verordening VEX te ontsluiten. Begin 2026 wordt de eerste tranche door de werkgroep Beethoven geëvalueerd, resultaten van de evaluatie worden gedeeld.

BV Fondsbeheer en SPV Woonfonds: stand van zaken. Ten behoeve van de ontsluiting van de financiële stromen vanuit de private partij is beoogd een SPV (Special Purpose Vehicle) op te zetten. Dit gaat gepaard met de inrichting van de BV Fondsbeheer als overkoepelend vehikel. Het proces tot wensen en bedenkingen bij gemeenten is opgestart, woensdag 26 november is in de avond nog een informeren webinar voorzien.

Bespreking:

- Toelichting door Laura Volleberg (MRE).
- Er wordt gekeken of processen eenvoudiger kunnen worden ingericht.
- Indien gemeenten een aanvraag willen indienen en daar hulp bij nodig hebben, is er mogelijkheid tot ondersteuning vanuit de frontoffice Beethoven.
- De eerste tranche voor aanvragen is gesloten. Een tweede tranche is reeds voorzien, en er volgen meerdere tranches. De grootte van de tweede tranche is nog niet volledig duidelijk; de regie over projectaanmelding/subsidieaanvraag vanuit private partijen ligt bij de gemeenten.
- Bij afwijzing van projecten komt er mogelijk een procesadvies om de aanvraag in een volgende tranche opnieuw in te dienen na aanpassingen indien nodig; bij afwijzing volgt een brief met daarin opgenomen aan te passen onderdelen en de mogelijkheden voor vervolg dit wordt in één brief opgenomen.
- Evaluatie van de regelingen zijn gepland voor het eerste kwartaal van 2026. Ook wordt daarin meegenomen of de huidige instrumenten daadwerkelijk bijdragen aan versnelling.

Afspraken:

- In het poho van februari 2026 wordt input opgehaald voor de evaluatie van de regelingen zoals deze zijn uitgevoerd in de eerste tranche. Dit kan niet eerder plaatsvinden dan dat de beschikkingen op de aanvragen voor beide regelingen zijn gedaan.

8. Rondvraag incl. schriftelijke onderwerpen

Overdrachtsdocument:

- Er worden diverse suggesties en inhoudelijke opmerkingen besproken en meegegeven. Deze worden genoteerd en doorgezet naar de projectleider.
- Er is een behoefte vanuit de wethouders voor het overbrengen van de ervaringen naar de volgende bestuursperiode. Hierbij worden onder meer het verhaal van de (schaalsprong van de) regio en communicatie naar gemeenteraden genoemd. Wat wordt hiermee gedaan?

- Geconcludeerd wordt dat het overdrachtdossier in opzet niet meer wordt aangepast. Er zijn andere wijzen om te zoeken naar haakjes tbv een goede overdracht, bijvoorbeeld in het nieuwe samenwerkingsakkoord. Afgesloten wordt met het gedragen gevoel dat de overdracht een liefdesbrief moet zijn en geen afscheidsbrief.

-----SCHRIFTELIJKE ONDERWERPEN/KORTE TOELICHTING RUIMTE & WONEN ----

Contextschets

Bijlage S.1 is een contextschets met de ontwikkelingen vanuit de andere poho's. Het doel is dat de poho's meer inzicht krijgen in de ontwikkelingen van elkaar.

Bijlage S.1 oktober 2025 terugkoppeling poho's

Studentenhuysvesting

In samenwerking met (met name) de gemeenten Eindhoven en Helmond wordt verder gewerkt aan de huisvesting van studenten in de regio. Hiervoor zijn een Stuurgroep en een werkgroep actief o.l.v. Eindhoven. Het Realisatieteam MRE Wonen is actief betrokken bij een casus in gemeente Helmond.

Dorpenstrategie

Als onderdeel van de uitvoeringsagenda van NOVEX Stedelijk Brabant is afgelopen jaar gewerkt aan de Brabantse Dorpenstrategie. In het kader hiervan is een toolbox ontwikkeld. Het is uitdrukkelijk geen beleidskader, maar een hulpmiddel die inspiratie en een overzicht van mogelijke instrumenten biedt voor iedereen die werkt aan leefbare en vitale dorpen. Onlangs is de toolbox voor de Dorpenstrategie opgeleverd en aangeboden aan de Stuurgroep NOVEX Stedelijk Brabant. De stuurgroep heeft op 29 oktober jl. conform het voorstel (zie bijlage S.2) besloten. Hierdoor heeft de Stuurgroep de bestuurlijke kopgroep opdracht gegeven een voorstel voor de vervolgstappen op te stellen. Eind november wordt een webinar voor ambtenaren georganiseerd over de toolbox. Tenslotte zullen alle Brabantse gemeenteraden schriftelijk worden geïnformeerd over de Dorpenstrategie.

Defensie

Zoals bekend zal defensie van Nederland worden versterkt. Dit leidt in ieder geval tot uitbreiding van defensieactiviteiten in onze regio. Daarnaast is binnen de NAVO afgesproken dat 5% van de Nederlandse begroting besteed moet worden aan defensie. Dit betekent dat er de komende jaren meer middelen naar Defensie gaan. 3,5% zal worden besteed aan direct uitbreiding van de defensieactiviteiten; 1,5% kan worden ingezet voor ondersteunende maatregelen. De verwachting is dat deze middelen kunnen worden aangewend voor mobiliteitsopgaven (gerelateerd aan de defensieopgaven). Binnenkort wordt een ambtelijk overleg georganiseerd waarvoor de gemeenten met een grote defensieopgaven worden uitgenodigd.

Actualisatie MIRT-onderzoek

Het BO MIRT heeft nog niet kunnen plaatsvinden. Daarmee laat de besluitvorming over de actualisatie MIRT-onderzoek op zich wachten. Zodra besluitvorming plaats heeft gevonden en de kamerbrief is verstuurd, worden alle stukken (eindrapport, afspraken) gedeeld. Deze informatie is ook per mail al gedeeld.

Novex SB: Brabantvoorstel

31 augustus is de deadline voor gemeenten om een beroep te doen op de Rijkssubsidies waaronder de WOKT en Grootchalig. Meerdere gemeenten uit onze regio hebben hiervoor een aanvraag gedaan. Op 10 november heeft het Rijk hierover een besluit gecommuniceerd. Subsidieaanvragen van Asten, Eindhoven, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Veldhoven (als onderdeel van aanvraag Eindhoven) zijn gehonoreerd.

WoonST 2.0

WoonST is in uitvoering in de SGE-gemeenten. Op korte termijn is het voor gemeenten buiten de SGE mogelijk om aan te sluiten bij WoonST. In september heeft de Stuurgroep akkoord gegeven op de Afsprakenbrief die i.s.m tussen het coördinatieteam en de MRE is opgesteld. Hierin is onder meer een financiële bijdrage per gemeente opgenomen op basis van het inwonersaantal van de gemeenten bij aanvang WoonST (2022). De MRE onderzoekt de mogelijkheden om het fondsbeheer voor de bouwstroom in beheer te nemen. Hierover vinden gesprekken met gemeenten en corporaties plaats.

Proces optimalisaties

MRE trekt samen met de provincie op om procesoptimalisaties door te voeren in de regio. Parallel Plannen is naast een goed instrument om het planproces in te korten onderdeel van de woontopafspraken van het Rijk. De provincie heeft in september een Hackathon georganiseerd. Daarnaast heeft zij een standaard t.b.v. de Anterieure Overeenkomst ter beschikking gesteld en een subsidie geopend om een versnellingscoach in de regio aan te stellen. De MRE zal de aanvraag van de subsidie organiseren.