METROPOOL REGIO EINDHOVEN

Datum 24-09-2026 / 09.30 - 12.00 uur

Verslag portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen

Aanwezig:

Suzan van de Goor-Gelens (voorzitter)	Gemeente Waalre
Ron van den Berkmortel (vicevoorzitter)	Gemeente Laarbeek
John Bankers	Gemeente Asten
Edwin van Onna	Gemeente Bergeijk
Stan van der Heijden	Gemeente Best
Caroline van Brakel	Gemeente Bladel
Geert Rijkers	Gemeente Cranendonck
Janke van Dijk	Gemeente Deurne
Eric Oosterbosch	Gemeente Eersel
Mieke Verhees	Gemeente Eindhoven
Fiona Bijl-Haurbich	Gemeente Geldrop-Mierlo
Hanneke Coppens	Gemeente Gemert-Bakel
Robert Groenewoud	Gemeente Heeze-Leende
Gaby van den Waardenburg	Gemeente Helmond
Steven Kraaijeveld	Gemeente Nuenen
Joep van de Ven	Gemeente Oirschot
Mathijs Kuijken	Gemeente Reusel-De Mierden
Patrick van der Broeck	Gemeente Someren
René van de Kerkhof	Gemeente Valkenswaard
Paul van Liempd	Gemeente Veldhoven
Fabian Tijhof	Waterschap de Dommel

Ambtelijke ondersteuning:

Stefan Raedts	Metropoolregio Eindhoven
Timco Béguin	Metropoolregio Eindhoven
Marco Farla	Metropoolregio Eindhoven
Valérie Verkaik	Metropoolregio Eindhoven
Manuel Groot Zevert	Provincie Noord-Brabant
Marin van Heijst	Provincie Noord-Brabant

Afwezig:

Willem Boetzkes	Gemeente Helmond
Jelle de Jong	Gemeente Son en Breugel
Willeke van Zeeland	Gemeente Gemert-Bakel
Daan Velings	Gemeente Someren
Martijn Tholen	Waterschap de Dommel
Wilma Dirken	Provincie Noord-Brabant

1. Opening en vaststellen agenda

- De voorzitter opent de vergadering en legt enkele voorgestelde wijzigingen in de agenda voor:
    - Afgesproken wordt om het agendapunt Regionale Agenda direct na de pauze te behandelen gelet op de verwachte tijdsduur van de bespreking.
    - Naar aanleiding van de recente communicatie van Enexis wordt netcongestie als aanvullend agendapunt nummer 3 (vroegtijdig i.v.m. invloed op andere agendapunten) aan de agenda toegevoegd.
    - Besloten wordt de agendapunten Beethoven Wonen en Voorzieningen achteraan de agenda te plaatsen en deze indien nodig schriftelijk af te handelen.
- Het verslag van het poho Ruimte & Wonen van 4 juni 2026 wordt ongewijzigd vastgesteld.
- Ten behoeve van de Stuurgroep Woondeal is de subregionale vertegenwoordiging nog niet volledig. De voorzitter verzoekt allen zo spoedig mogelijk een vertegenwoordiging overeen te komen. Vanuit de Peel wordt Janke van Dijk (Deurne) afgevraardigde in de Stuurgroep Woondeal. Paul van Liempd neemt plaats in de Stuurgroep WoonST als vertegenwoordiger SGE.

2. Verkiezing voorzitter en vicevoorzitter poho MRE Ruimte & Wonen

Toelichting:
Er is onder de 21 gemeenten een oproep gedaan voor kandidaatstelling voor het voorzitterschap en vicevoorzitterschap van het poho Ruimte & Wonen.
Drie kandidaten hebben zich aangemeld: Caroline van Brakel (Bladel), Suzan van de Goor (Waalre) en Gaby van den Waardenburg (Helmond).
De vicevoorzitter licht de verkiezingsprocedure toe. Iedere gemeente beschikt over één stem en de stemming vindt anoniem plaats.

Bespreking:

- Suzan van de Goor trekt haar kandidatuur voor het voorzitterschap in, maar blijft beschikbaar als kandidaat voor het vicevoorzitterschap.

Conclusie:

- De stemcommissie constateert dat het stemproces correct is verlopen.
- Het poho kiest Gaby van den Waardenburg als voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg MRE Ruimte & Wonen.
- Het poho kiest Caroline van Brakel als vicevoorzitter van het portefeuillehoudersoverleg MRE Ruimte & Wonen.
- Het poho besluit om het DB/AB te verzoeken om ook de vicevoorzitter aan te dragen/te benoemen als adviseur van het DB.

- De formele overdracht van het voorzitterschap vindt plaats aan het einde van de vergadering.

3. Netcongestie: overgangsregeling Enexis

Toelichting:
Alle gemeenten hebben op dinsdag (22 september jl.) een e-mail ontvangen over de overgangsregeling van Enexis. Iedere gemeente heeft een eigen overzicht op projectniveau ontvangen. Hieruit bleek dat een groot deel van de aangevraagde aansluitingen voor woningen waarschijnlijk niet (tijdig) van stroom kunnen worden voorzien.
In poho Energietransitie is al besproken dat het is aan de colleges zelf om richting eigen gemeenteraad (en eventueel verder) te communiceren. Maar het is goed om hierover van gedachten te wisselen qua boodschap.
In het Bestuurlijk Overleg Netcongestie is de Brainportaanpak Netcongestie vastgesteld.

Bespreking:
- Er zijn nog veel verduidelijkende vragen over de totstandkoming van de overgangsregeling van Enexis en er is behoefte aan meer inzicht in de gehanteerde rekenmethodiek en uitgangspunten.
- Er is brede zorg uitgesproken over de impact van netcongestie op woningbouwopgave en specifieke gebiedsontwikkelingen.
- Er wordt geconstateerd dat verschillende overleggen tot nieuwe of afwijkende informatie leiden, wat verwarring veroorzaakt.
- Er wordt gepleit voor intensieve samenwerking tussen gemeenten, netbeheerders, ontwikkelaars, woningcorporaties, kennisinstellingen en andere partners.
- Er is behoefte aan een eenduidige communicatielijn richting gemeenteraden, inwoners, woningcorporaties en ontwikkelaars.
- Oproep om gezamenlijk te zoeken naar alternatieve oplossingen in plaats van uitsluitend te focussen op de verdeling van schaarse netcapaciteit.
- Aandachtspunt dat alternatieve oplossingen mogelijk kunnen leiden tot nieuwe knelpunten, zoals bijvoorbeeld de stikstofproblematiek.

Conclusie:
- Het poho heeft kennisgenomen van de stand van zaken rondom netcongestie.
- Duidelijke behoefte wordt uitgesproken voor een combi portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen en Energietransitie, met inbreng van Enexis. Hierbij twee inhoudelijke onderwerpen; meer duiding betreffende de overgangsregeling van Enexis en gesprek over wat gemeenten kunnen doen richting de toekomst.
- De genoemde aandachtspunten en zorgen worden meegenomen in de verdere regionale uitwerking en afstemming met betrokken partners.

4. Doorontwikkeling ontwikkelstrategie

Toelichting:
Er is toegelicht dat in het voorjaar een startnotitie voor de doorontwikkeling van de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant is vastgesteld door het poho Ruimte en Wonen en het DB MRE. Deze startnotitie wordt momenteel uitgewerkt in een Plan van Aanpak op hoofdlijnen. In het kader daarvan is een opiniërend gesprek gevoerd over de wijze waarop de uiteindelijke besluitvorming over de ontwikkelstrategie plaats moet vinden, waarbij de vraag centraal staat welke rol gemeenteraden krijgen in het vaststellingsproces. De uitkomsten van het gesprek worden betrokken bij de verdere uitwerking van het Plan van Aanpak, dat naar verwachting op 19 november aan het poho Ruimte en Wonen wordt voorgelegd.

Voorstel/gevraagd besluit:

- Gevraagd wordt om richtinggevende uitspraken te doen over het besluitvormingsproces voor de Ontwikkelstrategie.

Bespreking:

- Er is uitvoerig gesproken over de betrokkenheid van gemeenteraden bij de totstandkoming en vaststelling van de ontwikkelstrategie.
- Bestuurders benadrukken het belang van vroegtijdige betrokkenheid van gemeenteraden om draagvlak en commitment te organiseren.
- Er wordt aandacht gevraagd voor een duidelijke positie en betrokkenheid van Raadstafel21 bij de uitwerking van het proces om gemeenteraden actief te betrekken.
- Een aantal bestuurders spreekt een voorkeur uit voor variant B en/of C, waarbij gemeenteraden actief worden betrokken en een rol hebben in het besluitvormingsproces.
- Andere bestuurders geven aan dat variant B mogelijk niet passend of uitvoerbaar is en spreken een voorkeur uit voor variant A, waarbij gemeenteraden via een zienswijzeprocedure betrokken worden. Ook hierbij geldt dat gemeenteraden in het voorbereidingstraject actief betrokken moeten worden. Een vraag die tijdens de discussie wordt aangekaart is hoe omgegaan moet worden met situaties waarin gemeenteraden niet instemmen met de ontwikkelstrategie. Dit zal ten behoeve van het afsprakenkader (behorende bij de ontwikkelstrategie) worden uitgewerkt.
- Er wordt aandacht gevraagd voor een helder en herkenbaar verhaal richting raden, inwoners en andere betrokkenen over de betekenis van de ontwikkelstrategie.
- Voorgesteld wordt om aanvullende momenten te organiseren om raden gedurende het proces mee te nemen en input op te halen.

Conclusie:

- De opgehaalde aandachtspunten en verschillende voorkeuren worden betrokken bij de verdere uitwerking van het Plan van Aanpak. Het concept hiervan staat naar verwachting op de agenda van het volgende poho. Gedeelde lijn is dat de gemeenteraden vroegtijdig inhoudelijk moeten worden betrokken bij de doorontwikkeling van de Ontwikkelstrategie. De manier waarop we dat gaan organiseren (het proces) moet eerst worden besproken met de Raadstafel21.

5. Consultatie concept Regionale Agenda

Toelichting:
De concept Regionale Agenda is eerder besproken in het DB en beschrijft de gezamenlijke prioriteiten voor de regionale samenwerking. Deze agenda vormt het inhoudelijke kader voor de verdere uitwerking in de Werkprogramma's 2027-2028 en 2029-2030. Het DB heeft de conceptversie vrijgegeven voor consultatie in de portefeuillehoudersoverleggen. Aan het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen is gevraagd om adviezen en aanbevelingen mee te geven, zodat deze kunnen worden verwerkt in een aangepaste versie voordat de Regionale Agenda opnieuw aan het DB wordt voorgelegd en vervolgens via het AB aan de gemeenteraden wordt aangeboden.

Voorstel/gevraagd besluit:
- Instemmen met concept Regionale Agenda

Bespreking:
- Geconstateerd wordt dat zowel het proces als de inhoud van de concept Regionale Agenda nog verdere aanscherping vraagt.
- Meerdere bestuurders geven aan dat gemeenten/subregio's onvoldoende betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de huidige versie.
- Benadrukt wordt dat de Regionale Agenda sterker kan worden gepositioneerd, met meer duidelijkheid over de gezamenlijke regionale ambitie, opgaven en prioriteiten.
- Aandacht wordt gevraagd voor een betere strategische samenhang en integraliteit tussen de verschillende thema's en opgaven.
- Verzocht wordt de sociale kant van de schaalsprong nadrukkelijker in de agenda mee te nemen.
- Er wordt aangegeven dat de rol van de gehele regio duidelijker zichtbaar moet zijn, waarbij betrokkenheid niet beperkt blijft tot de stedelijke centra, maar ook het landelijk gebied en opgaven.
- Gevraagd wordt om een concretere uitwerking van onder meer werklocaties, voorzieningen en de ruimtelijke opgaven binnen de regio.
- Bestuurders onderschrijven de noodzaak van een zorgvuldig vervolgproces, waarbij gemeenten, subregio's en portefeuillehouders tijdig worden betrokken bij de verdere uitwerking.
- Tegelijkertijd wordt het belang benadrukt om voortgang te houden in het proces, zodat op korte termijn tot een breed gedragen versie kan worden gekomen.

- Kort wordt stilgestaan bij de positionering van het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen; hierbij wordt aangegeven dat splitsing nu niet aan de orde is en dit eerst zorgvuldig moeten worden bezien voordat er een beslissing valt.

Conclusie:

- Het poho kan niet instemmen met de concept regionale agenda. Door het gelopen proces is er onvoldoende draagvlak voor en betrokkenheid bij de inhoud. Daardoor is deze onvoldoende doorleefd, mist diepgang en gezamenlijke ambities zijn niet duidelijk. Het is niet duidelijk wat er met de geleverde inbreng is gebeurd.
- Het poho adviseert het DB om meer tijd te nemen in dit proces en aan het volgende poho (19-11) een aangepaste en voldragen concept regionale agenda voor te leggen.
- Het poho adviseert het DB om op weg naar een nieuw concept in ieder geval de volgende inhoudelijke punten mee te nemen:
    - hoe om te gaan met brede welvaart of de sociaal maatschappelijke opgave.
    - hoe om te gaan met strategische afstemming en integraliteit.
    - hoe om te gaan met structuur en governance, waarbij ruimte & wonen, werklocaties en voorzieningen worden benoemd.
    - het opnemen van een evaluatie en prioritering die nog ontbreken.
    - het opnemen van een ontwikkelrichting of ambitie die nog ontbreken.

6. Wet versterking regie volkshuisvesting

Toelichting:

De gevolgen van de Wet versterking regie volkshuisvesting per 1 januari 2026 zijn toegelicht. Vanuit de wetgeving moeten er regionale verdeelafspraken worden gemaakt over onder andere betaalbaarheid en aandachtsgroepen. Tevens dient er een regionaal afgestemde urgentieregeling te worden overeengekomen.

Daarnaast is het voorgestelde proces besproken om te komen tot regionale verdeelafspraken en de samenhang met de actualisatie van de Woondeal.

Voorstel/gevraagd besluit:

- Positief te adviseren aan Stuurgroep Woondeal over voorgesteld proces en beoogde planning;
- Positief te adviseren aan Stuurgroep Woondeal over het ontwikkelen van regionaal voorstel (in plaats van terugvaloptie van de Provincie).

Bespreking:

- Het voorgestelde proces en de planning tot uitwerking van verdeelafspraken en de urgentieregeling zijn toegelicht.
- Besproken is dat de verdeelafspraken uit de wet nauw samenhangen met de beoogde actualisatie van de Woondeal. Het geniet voorkeur om beide processen integraal uit te werken.
- Er wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de uitvoerbaarheid van de opgave en de haalbaarheid binnen de gestelde termijnen.
- Voor de verdeelafspraken betaalbaarheid is een regionaal voorstel als alternatief voor de provinciale terugvaloptie besproken Daarbij is benoemd dat een regionaal voorstel meer ruimte biedt om rekening te houden met lokale omstandigheden en regionale verschillen.
- De Kempen heeft laten onderzoeken dat 30% SH een percentage is dat hoger ligt dan de huidige woningbehoefte. Voor de komende 3 jaar (tot aan de volgende cyclus) is 30% SH programmeren akkoord, daarna opnieuw bezien.
- De zorg rondom de investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt geuit in relatie tot realiteitsgehalte van de opgave in aantallen. Dit geldt met name voor kleine projecten.
- Er volgt een oproep om de ambitie voor de lange termijn te behouden.

Conclusie:

- Het poho is akkoord met het voorgestelde proces. Hierbij wordt als aandachtspunt de betrokkenheid van het Sociaal Domein expliciet meegegeven.
- De genoemde aandachtspunten worden betrokken bij de verdere uitwerking van de regionale verdeelafspraken. Er is geen draagvlak voor compensatie tussen gemeenten indien de coalitieakkoorden hier niet nu al ruimte voor bieden.
- Ten aanzien van de keuze tussen het provinciale terugvalscenario en een regionaal voorstel is nog geen regionaal standpunt ingenomen. Wel staat de procentuele verdeling van 37% of 40% middensegment ter discussie. In het volgend poho komen de verdeelafspraken terug ter verdere bespreking.
- De aandachtspunten rondom sociale huur, fair share-afspraken, uitvoerbaarheid, capaciteit en regionale verschillen worden meegegeven aan de Stuurgroep Woondeal en betrokken bij de verdere uitwerking van verdeelafspraken.

6. Actualisatie Woondeal: periode 2027-2036

Toelichting:

Vanuit het Rijk is beoogd de Woondeals te actualiseren, met een nieuwe doorlooptijd voor de periode 2027-2036. Met deze doorlooptijd sluiten de bestuurlijke afspraken uit de Woondeal aan op de verdeelafspraken en de programma’s Volkshuisvesting vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting. Ter voorbereiding op het poho is aan alle gemeenten gevraagd om ambtelijke en bestuurlijk te reflecteren op de voorgestelde woningbouwaantallen en verdelingspercentages in het kader van betaalbaarheid uit het terugvalscenario van de provincie.

Voorstel/gevraagd besluit:

- Advies uit te brengen aan de Stuurgroep Woondeal over het wel of niet actualiseren van de Woondeal in 2026.

Bespreking:

- Gemeente Cranendonck gaf aan dat de ontwikkeling van knoop Maarheeze is meegenomen in het voorgesteld scenario. De gemeenteraad heeft nog geen definitief besluit genomen over de knoopontwikkeling.
- De rekenkundige onderbouwing van het provinciale terugvalscenario is nog onvoldoende duidelijk. De provincie heeft ambtelijk een toelichtende e-mail verstuurd aan het AO MRE. Provincie Noord-Brabant lichtte vervolgens toe dat de voorgestelde aantallen zijn gebaseerd op een combinatie van de huidige Woondeal, gerealiseerde woningbouw en de ambities uit de Regionale Ontwikkelstrategie.
- Voor wat betreft de betaalbaarheid is toegelicht dat het uitgangspunt is gehanteerd dat gemeenten solidair zijn onderling, daarom is in het terugvalscenario een verdeling van 40% betaalbare woningen gehanteerd. Wettelijk gezien dient er 37% te worden geprogrammeerd op regionaal niveau. Het voorstel is geopperd om dan ook dit percentage van 37% te hanteren in de regionale afspraken,
- De constatering dat de gestelde woningbouwopgave zeer ambitieus is en dat de haalbaarheid en uitvoerbaarheid vragen oproepen over realisme wordt breed gedeeld. Het belang van goede afspraken met corporaties, ontwikkelaars en investeerders werd onderstreept om de woningbouwopgave te realiseren.
- Geopperd wordt dat de verhoudingen tussen gemeenten wellicht mogelijk zijn, maar de absolute aantallen zoals nu in de opgave aangegeven niet realistisch worden geacht in verband met meerdere randvoorwaarden, zoals reeds opgenomen als kritische succesfactoren in de Woondeal 2025.
- In Eindhoven wordt de opgave als zeer laag beoordeeld, deze sluit niet aan bij de gemeentelijke ambitie. En zij zal deze opgave dan ook enkel ter kennisgeving aannemen.
- Er is aangegeven dat voor de nieuwe taakstelling ten behoeve van de Woondeal capaciteitsvraagstukken een belangrijke belemmering vormen om te komen tot goede afspraken en men pleitte voor meer onderlinge samenwerking tussen gemeenten.
- Bestuurders benadrukken dat de woningbouwopgave een gezamenlijke regionale verantwoordelijkheid is. Daarbij wordt het belang onderstreept van onderlinge samenwerking en het elkaar ondersteunen waar mogelijk.
- Meerdere gemeenten hebben gepleit voor meer aandacht voor de praktische uitvoerbaarheid van de opgave, waaronder capaciteit, investeringsruimte woningcorporaties, netcongestie en samenwerking met corporaties en marktpartijen.
- Er is uitgebreid stilgestaan bij de verdeling van betaalbare en sociale woningbouw en de noodzaak van duidelijke regionale afspraken over sociale huur en aandachtsgroepen.

Conclusie:

- Er is nog geen definitief regionaal standpunt ingenomen over de beoogde herijking van de Woondeal op basis van de provinciale woningbouwopgave en de verdeelpercentages met betrekking tot betaalbaarheid.
- De voorzitter concludeert dat ondanks twijfels over de haalbaarheid van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave er draagvlak is om afspraken te maken over de woningbouwopgave en bijbehorende doelstellingen. Daarbij vraagt zij specifiek aandacht voor de betaalbaarheid, de woningbouwaantallen in de Kempen in verband met de bijgestelde ambities rond de knoopontwikkeling en het besluitvormingsproces omtrent de Regionale Ontwikkelstrategie en bijbehorende knoopontwikkeling in de gemeenten Cranendonck.

8. Rondvraag en schriftelijke onderwerpen

- Voor onderwerp Voorzieningen wordt gevraagd en toegezegd om met het poho schriftelijk een stand van zaken te delen.
- Als mogelijk onderwerp voor het volgende poho wordt de concept verordening van het Waterschap aangedragen. Het waterschap voegt toe dat er binnenkort twee bijeenkomsten over hun concept verordening zijn waarvoor ook gemeenten zijn uitgenodigd.
- Eersel heeft aangegeven een hogere woningbouwambitie na te streven dan in de vorige bestuursperiode als uitgangspunt is vastgesteld. Hierbij is aandacht gevraagd voor de doorwerking hiervan in regionale cijfers, opgaven en toekomstige beleidsuitwerkingen.
- Vanuit het poho wordt veel waardering uitgesproken voor voorzitter Suzan van de Goor en vicevoorzitter Ron van den Berkmortel voor de prettige en constructieve wijze waarop zij de afgelopen periode het poho in goede banen hebben geleid.