

Verslag portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen

Aanwezig:

Suzan van de Goor – Gelens (Voorzitter)
Godfried van Gestel
Peter van de Noort
Hanneke Coppens
Ron van den Berkmortel
Karel Boonen
Joep van de Ven
Mieke Verhees
Patrick van der Broeck
Bram Bots
Fons d'Haens
Mathijs Kuijken
Caroline van Brakel
Stan van der Heijden
Jan Willem Slijper
Jeanne Adriaans
Jelle de Jong
Patrick Kok

Gemeente Waalre
Gemeente Geldrop Mierlo
Gemeente Reusel-De Mierden
Gemeente Gemert-Bakel
Gemeente Laarbeek
Gemeente Cranendonck
Gemeente Oirschot
Gemeente Eindhoven
Gemeente Someren
Gemeente Valkenswaard
Gemeente Bladel
Gemeente Bergeijk
Gemeente Veldhoven
Gemeente Best
Gemeente Best
Gemeente Eersel
Gemeente Son en Breugel
Gemeente Nuenen c.a.

Ambtelijke ondersteuning:

Stefan Raedts
Timco Béguin
Marco Farla
Valérie Verkaik
Manuel Groot Zevent

Metropoolregio Eindhoven
Metropoolregio Eindhoven
Metropoolregio Eindhoven
Metropoolregio Eindhoven
Provincie Noord-Brabant

Afwezig:

Naam

Ernest de Groot
Wilma Dirken
Gaby van den Waardenburg
Helm Verhees
Marjan Vrijnsen - de Corte
John Bankers
Robert Groenewoud
Willeke van Zeeland

Organisatie

Waterschap Aa en Maas
Provincie Noord-Brabant
Gemeente Helmond
Gemeente Deurne
Gemeente Deurne
Gemeente Asten
Gemeente Heeze-Leende
Gemeente Gemert-Bakel

1. Opening en vaststellen agenda

- De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezige bestuurders welkom.
- Er wordt gemeld dat Valérie Verkaik nieuw is als programma ondersteuner binnen team Ruimte en Wonen MRE en Wietse van de Ven nu aan de slag is als projectleider stimuleringsfonds.
- De voorzitter meldt dat wethouder Thomas van Gemert (gemeente Weert) heeft gevraagd om incidenteel als toehoorder aan te sluiten bij het poho in het kader van de bovenregionale samenwerking. Mogelijk sluit hij het volgende poho aan. Dat zal voorafgaand worden medegedeeld.
- Het verslag van het portefeuillehoudersoverleg van 27 november 2025 wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

2. Afsluiting eerste bestuursperiode MRE Ruimte & Wonen

Toelichting:

Dit is het laatste poho voor de gemeenteraadsverkiezingen. Dit markeert het einde van de eerste bestuursperiode van het 'nieuwe' poho Ruimte en Wonen. In een volgend poho komt ook de nieuwe regionale agenda (voorheen samenwerkingsakkoord) aan de orde. Er wordt een moment genomen om stil te staan bij de vragen:

- Hoe kijken we terug op de eerste periode MRE Ruimte & Wonen?
- Wat hebben we met elkaar bereikt?
- Wat willen we nog meegeven voor de volgende bestuursperiode?

Bespreking:

- Er wordt kort stilgestaan bij het feit dat dit het laatste poho is van de huidige bestuursperiode, voorafgaand aan de gemeenteraadsverkiezingen. Er wordt een moment genomen om terug te kijken op de afgelopen 2,5 jaar samenwerking binnen het programma Ruimte en Wonen. De voorzitter benoemt een aantal stappen die in deze bestuursperiode zijn gezet. Er wordt een rondje gedaan waarbij er waardering wordt uitgesproken over de samenwerking en de bereikte resultaten, maar is ook een aantal wensen benoemd:
 - Het thema ruimte meer integraal maken binnen de MRE-programma's.
 - Aandacht wordt gevraagd voor de ambtelijke capaciteit.
 - Meer tijd inpassen voor ambtelijke voorbereiding van bestuurlijke overleggen.

3. Uitvoeringsstrategie voorzieningen MRE

Toelichting:

Het DB heeft op 19 januari de uitvoeringsstrategie voorzieningen vastgesteld als basis voor het gesprek met het Rijk. Afsproken is de strategie in overleg met de poho's en de kwaliteitssprongtafel aan te scherpen door te prioriteren vóóordat de strategie definitief vastgesteld in het DB later dit voorjaar. Gemeenten worden tegelijkertijd gevraagd hun lokale programmering verder op te pakken en daarbij rekening te houden met de uitgangspunten en actielijnen uit deze strategie.

DB stelt de uitvoeringsstrategie voorzieningen inclusief prioritering in de mei vergadering definitief vast. Monitoring en voortgang worden besproken in de poho's Economie en Ruimte & Wonen en aan de kwaliteitssprongtafel (overleg van wethouders sociaal-maatschappelijk domein).

Bespreking:

- Er is benoemd dat gemeenten lokaal in eigen tempo moeten kunnen programmeren, maar dat afstemming op regionale actielijnen en duidelijke prioriteiten noodzakelijk is.
- Besluiten bevestigd: de poho stemt in met de vier voorgestelde besluiten, met expliciete kanttekening dat besluitvorming in college zo mogelijk gelijktijdig in alle gemeenten plaatsvindt. De MRE zal faciliteren met een basis beslisnota waarop lokaal kan worden aangevuld.
- Ook wordt er aandacht gevraagd voor Glow in de regio als onderdeel van 3.3. Er wordt een haakje gemist om dit te presenteren als topevent. Er wordt hierop gereageerd topvoorzieningen terugkomend worden geagendeerd in poho Economie.

Voorgesteld Besluit:

1. *In te stemmen met de voorgestelde prioritering en dit door te geleiden naar het DB.*
2. *De gemeentes uitvoeringskracht geven aan de uitvoeringsstrategie voorzieningen.*
3. *De strategie in procedure te brengen in colleges met het oog op de lokale verantwoordelijkheden in de actielijnen en de vaststelling in het DB van mei '26*
4. *In te stemmen met het in procedure brengen in colleges voor medio april.*

Besluit:

1. Ingestemd.
2. Ingestemd; kanttekening dat gemeenten lokaal in eigen tempo moeten kunnen programmeren, maar dat afstemming op regionale actielijnen en duidelijke prioriteiten noodzakelijk is.
3. Ingestemd; kanttekening dat besluitvorming in alle gemeenten bij voorkeur gelijktijdig plaatsvindt.
4. Ingestemd; kanttekening dat er vanuit de gemeente Geldrop-Mierlo twijfel is over de haalbaarheid om dit op deze korte termijn in het college te brengen.

4. Actualiteiten Ruimte

a. Actualisatie MIRT-onderzoek en vervolg

Toelichting:

Op 8-1-2026 is het actualisatie MIRT-onderzoek vastgesteld in het BO MIRT-overleg tussen Rijk en Regio, en zijn er vervolgsafspraken gemaakt. Meer info: [Actualisatie MIRT-onderzoek... | Metropool Regio Eindhoven](#). De vraag is nu hoe we hiermee verder gaan. Voor het Rijk-Regio-deel is op 23 februari de Stuurgroep Verstedelijking & Mobiliteit (met regionale bestuurders en Rijksdirecteuren). Hierin wordt gesproken over hoe we verder gaan met de afspraken op het BO MIRT. De tabel in de bijlage geeft een snel overzicht van de afspraken en voorgestelde prioriteiten voor de Rijk-Regiosamenwerking. **Voorgesteld besluit:** Kennis te nemen van de stand van zaken.

Bespreking:

De volgende opmerkingen zijn geplaatst en adviezen voor het vervolg zijn gegeven:

- Er is gewezen op het belang van integraliteit en het verbinden van ruimtelijke, economische en ecologische opgaven. Daarbij is als voorbeeld benoemd dat bedrijventerreinen en groenblauwe structuren elkaar kunnen versterken en niet als gescheiden dossiers moeten worden behandeld.
- Er wordt benadrukt dat de samenhang tussen de gebiedsontwikkelingen en de mobiliteitsopgaven complex is, maar dat het belangrijk is om deze samenhang vast te houden en als één pakket te blijven benaderen. Met een verwijzing naar de besproken punten in agendapunt 2 is de behoefte uitgesproken om deze projecten regelmatig te bespreken in het poho Ruimte en Wonen.
- Vanuit de Kempen wordt aangegeven dat afgesproken is dat de opgave A67-west onderdeel wordt van het onderzoek Westflank.
- Er wordt aangegeven dat de gemeenten ambtelijk al goed betrokken zijn in de vervolgstappen, en dat het ook belangrijk is dat de betrokken gemeenten ook bestuurlijk goed worden aangehaakt (bijvoorbeeld Best, Veldhoven en Deurne).

b. Doorontwikkeling Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant

Toelichting:

In de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant is vastgelegd dat deze nog moet worden doorontwikkeld naar een integrale visie voor de regio. Naar aanleiding hiervan is in het Samenwerkingsakkoord 2023-2026 opgenomen dat de regionale ontwikkelstrategie verder wordt uitgewerkt. Nu de actualisatie van het MIRT-onderzoek is afgerond, kunnen we dit jaar starten met de voorbereiding voor de doorontwikkeling van de Regionale Ontwikkelstrategie. Hiervoor is een procesvoorstel gemaakt (zie bijlage 10.1) om te komen tot een duidelijke opdrachtomschrijving. Als eerste stap willen we dit voorjaar een startnotitie opstellen, waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten worden vastgelegd voor zowel het beoogde

eindresultaat als het te doorlopen proces. Als we hierover overeenstemming hebben, kan dit worden uitgewerkt in een stappenplan.

Belangrijk uitgangspunt is dat we geen volledig nieuwe discussie starten; veel is immers al bekend. De richting zoals vastgelegd in de ontwikkelstrategie (de ontwikkelprincipes) en de conclusies uit en gemaakte afspraken naar aanleiding van het MIRT-onderzoek vormen het vertrekpunt. Wat mogelijk wel een plek kan krijgen in de ontwikkelstrategie zijn zaken als 'het verhaal van de regio' en de 'zoet-zuur-discussie', die afgelopen jaar bestuurlijk zijn benoemd. Dit kan bijdragen aan het draagvlak voor en ondersteuning van de realisatie van de schaa sprong.

Voorgesteld besluit:

Na instemming door het poho Ruimte en Wonen wordt dit voorstel ter informatie voorgelegd aan het DB MRE.

Bespreking:

- Benoemd is dat afgelopen jaren nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die nog niet in de ontwikkelstrategie zijn opgenomen, zoals bijvoorbeeld Defensie. Voorgeteld wordt de nieuwe ontwikkelingen mee te nemen.
- Bestuurders benadrukten dat de gebiedsontwikkelingen die voortkomen uit de ontwikkelpaden van het MIRT-onderzoek moeten worden ingepast in de ontwikkelstrategie.
- Aan de orde is gesteld of de ontwikkelstrategie ook richting moet geven aan de verdeling van financiële middelen, zoals bij Beethoven Wonen. Daarover is door meerdere bestuurders aangegeven dat de ontwikkelstrategie geen financiële uitvoeringsstrategie moet worden.
- Het vorige traject was vooral bestuurlijk. Bij de doorontwikkeling moeten lokale geluiden en zorgen expliciet worden opgehaald. De suggestie wordt gedaan om lokale zorgen vooraf op te halen, zodat deze tijdig kunnen worden verwerkt in de strategie.
- Benoemd is dat communicatie belangrijk is voor het proces. Er gebeurt namelijk veel in de regio en ontwikkelingen gaan snel.
- Er wordt aangegeven dat de startnotitie een belangrijk moment is voor het vervolg. Het is van belang om de ruimtelijke componenten van de verschillende MRE-programma's nu al samen te laten komen. Daarnaast zullen er komende periode vanwege de verkiezingen veel nieuwe wethouders komen. Er wordt daarom aandacht gevraagd voor de bespreking van de startnotitie in juni. Geadviseerd wordt om ook de portefeuillehouders van andere poho's en de colleges goed aan te haken. Suggestie is gedaan om eventueel de Omgevingsdag in te zetten in het proces.

Besluit:

Voorstel is akkoord, opmerkingen en suggesties worden meegenomen in de vervolgstappen.

c. Netcongestie

Toelichting

In onze regio is sprake van netcongestie, maar tot nu toe bleef er altijd ruimte gereserveerd voor kleinverbruikers waaronder woningen. Dat gaat veranderen met een nieuwe prioriteringskader door de ACM. De verwachting is dat vanaf 1 juli 2026 ook woningbouwprojecten gaan concurreren om de beschikbare ruimte op het elektriciteitsnet. Dit kan grote impact hebben en vraagt waarschijnlijk actie vanuit de gemeenten. We verwachten hierover in februari/maart meer duidelijkheid en daarvoor gaan we een aparte gecombineerde AO-plannen in maart, en een combi poho op 8 april. Hierin verkennen we dat ook of gezamenlijke afspraken mogelijk én gewenst zijn.

Bespreking:

- Er wordt de suggestie gedaan om in het geplande combi poho ...
...ook gebiedsgericht te werken omdat de opgave niet voor de hele regio hetzelfde is.
...ook aandacht te geven aan hoe we samen kunnen helpen met lokale opgaven (voorbeeld Cranendonck)
...we de netwerkbeheerders (en hun rol) hierin moeten meenemen
...aandacht te hebben voor de relatie tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de mogelijkheden op het netwerk (kunnen de in de actualisatie MIRT-onderzoek opgenomen woningen in de geplande periode wel gebouwd worden).

5. Woonzorganalyse obv onderzoek 'Goed wonen en zorgen in de MRE'

Toelichting:

In 2025 is door Stec Groep een gecombineerd onderzoek naar de woningmarktinformatie en de woonzorganalyse uitgevoerd. De resultaten en aanbevelingen zijn aan het poho MRE gepresenteerd in november 2025.

Voorgesteld besluit:

- Kennis te nemen van het eindrapport 'Goed wonen en zorgen in de MRE';
- De Stuurgroep Woondeal te adviseren het onderzoekstraject af te ronden en over te gaan naar de uitvoeringsfase;
- o.b.v. de aanbevelingen voor de uitvoeringsfase de Stuurgroep Woondeal te verzoeken om:
 - a. Een Regionale Woonzorgvisie op te stellen, met inbegrip van een regionaal afsprakenkader t.b.v. Wonen en Zorg.
 - c. De regionale versnellingstafel inzetten voor accurate data en bijbehorende duiding;
 - d. Adviseren om de ambtelijke regionale werkgroep wonen en zorg voort te zetten.
 - e. De aanbevelingen aangaande het benutten van de bestaande voorraad te integreren in deelproject "beter benutten bestaande voorraad".

- De eindrapportage openbaar te maken. Door middel van een publieksversie - de eindrapportage exclusief de aanbevelingen - of een volledige versie;
- In de uitwerking naar lokaal beleid de cijfers uit het onderzoek te benutten als één van de bouwstenen. Onder andere om woningbouwplannen te beoordelen op 'passend in de lokale behoefte' en 'regionale afstemming'.

Bespreking:

- Er wordt aangegeven dat er voor de Kempense gemeenten afwijkende aantallen in het rapport zijn opgenomen ten aanzien van de Woondeal. Afgesproken wordt dat er meer duiding in een toelichtende brief/memo wordt gegeven op de aantallen;
- Het poho geeft er de voorkeur aan om het rapport inclusief de aanbevelingen openbaar te maken;
- Er wordt afgesproken om gebruik te maken van een toelichtende brief/memo bij toezending van het rapport; hierbij is het belang benadrukt van het managen van verwachtingen richting gemeenteraden, colleges.
- Er is aangegeven dat afstemming met de wethouders sociaal domein (bijvoorbeeld door toelichting aan de Kwaliteitssprongtafel) gewenst is. Evenals een doorvertaling van de aanbevelingen naar het formuleren van concrete acties naar uitvoering

Besluit:

- Het rapport inclusief aanbevelingen worden actief openbaar gemaakt.
- Er wordt ingestemd met het voorstel om het rapport inclusief oplegger vanuit de MRE te delen met de gemeenteraden, colleges en pers.
- De vervolgstappen en de achterliggende vervolgstategie worden in een memo uitgewerkt en komen terug in een volgende poho.
- Akkoord op alle beslispunten, met een kanttekening dat er wordt gekozen voor een volledige versie.

6. Actualiteiten Wonen

a. WoonST 2.0 MRE

Toelichting:

Eind 2025 is er vanuit de Stuurgroep WoonST aan de (nog) niet deelnemende gemeenten een brief verstuurd m.b.t. toetreding tot de huidige bouwstroom. Op verzoek is MRE voornemens de kassiersfunctie financieel administratief te vervullen vanaf 2026 voor WoonST 2.0. Indien en wanneer er een vervolg aan WoonST wordt gegeven door middel van een nieuwe aanbesteding zal hierover voorafgaand aan het proces het gesprek worden opgestart.

Besluit:

Het poho neemt kennis van het voornemen om de kassiersfunctie bij de MRE te beleggen. Iedereen is akkoord, met als aandachtspunt dat bij de nieuwe bezetting van de stuurgroep – na de gemeenteraadsverkiezingen – er een goede afspiegeling van betrokken partijen wordt gezocht. D.w.z. dat er ook gemeenten buiten het SGE-zitting in de Stuurgroep nemen.

b. Woondeal 2025, evaluatie totstandkoming

Toelichting:

De Herijking Woondeal 2025 is op 11 december 2025 door alle partners (gemeenten, provincie, corporaties en het Rijk) vastgesteld in de Stuurgroep Woondeal. Een formeel ondertekeningmoment is in voorbereiding begin maart 2026.

Naast de evaluatie van het proces van de totstandkoming van de Woondeal is er - op basis van de Woondeal - een uitvoeringsprogramma met de deelprojecten in voorbereiding. De deelprojecten zelf zijn in uitvoering of voorbereiding.

Doel: evalueren van de totstandkoming en het doorlopen proces

Voorstel/gevraagd besluit:

- In te stemmen met de evaluatie Woondeal – en eventuele aanvullingen of aanpassingen meegeven - en deze doorgeleiden naar de Stuurgroep Woondeal ter accordering.

Bespreking:

- Gemeente Best gaf aan dat zij in hebben gestemd met de Woondeal onder voorwaarde dat de noodzakelijke bovenplanse infrastructurele maatregelen daarbij gerealiseerd kunnen worden. Dit vraagstuk betreft een kritische succesfactor;
- Voorgesteld wordt om in de evaluatie ook te reflecteren op wat er goed ging tijdens het proces; Dit zal in de evaluatie worden aangevuld;
- De voorzitter geeft aan dat er nog geen ondertekeningmoment heeft plaatsgevonden en dat hier nog een goed moment voor wordt gezocht, mogelijk bij het komend BO Brabant. De voorzitter houdt het poho op de hoogte.

Besluit:

Akkoord.

c. Beter benutten bestaande voorraad

Toelichting:

Om naast nieuwbouw extra woningen te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied kan de bestaande woningvoorraad beter worden benut. De Stuurgroep Woondeal heeft op 11 december 2025 besloten hiervoor een deelproject te prioriteren. Daarbij is uitdrukkelijk meegegeven om daar waar mogelijk aan te sluiten op reeds lopende processen.

In het SGE is een concrete opdracht gegeven aan een ambtelijk werkgroep en de provincie heeft reeds een aanpak voor dit onderwerp geactiveerd. Om regionaal op te schalen worden deze beide actieve werkgroepen waar mogelijk benut en aangevuld qua bezetting.

Bespreking:

- Meerdere bestuurders benadrukten dat afstemming met SGE in verband met lopende processen noodzakelijk is. Er is reeds ambtelijk afstemming in voorbereiding;
- Enkele gemeenten hebben al beleidskaders opgesteld maar de resultaten blijven achter door zware procedures. Oplossen van procedurele knelpunten is van belang om uitvoering mogelijk te maken;
- Er wordt voorgesteld om ook te kijken naar lokale kansen en om friendswoningen en hospitaoverhuur als opties mee te nemen;
- Netcongestie kan binnen dit thema als kans worden gezien om binnen de bestaande woningvoorraad de huidige stroomaansluitingen te benutten voor nieuwe woningen.

Besluit:

- Akkoord, mits goed afgestemd met de SGE/PNB.

7. Beethoven evaluatie eerste tranche

Toelichting:

Voor de eerste tranche beschikkingen en het proces lopen ambtelijk de evaluatiegesprekken, ook de andere partners van Beethoven worden hierin meegenomen. Een bestuurlijke uitvraag is recent gedaan. Aandachtspunten in de evaluatie zijn de Regelingen VEX en WMRE, Communicatie en informatie, ondersteuning van gemeenten. Het (definitief) evaluatieverslag wordt via Ambtelijk Opdrachtgeversoverleg ingebracht bij de Stuurgroep Woondeal ZOB. Na vaststelling zal het verslag aan gemeenten worden verspreid.

Ter info: opening van het loket voor de tweede tranche van de VEX is voorzien voor 03-03 t/m 31-03 en voor de WMRE van 27-02 t/m 19-03. Bij voldoende belangstelling is een volgende openstelling voorzien in oktober.

Bespreking:

- De evaluatie wordt positief kritisch ontvangen;
- Meerdere bestuurders gaven aan dat bestuurlijke duidelijkheid over de gestelde criteria bij de eerste tranche ontbrak. Dit onder meer met betrekking tot de hoogte van het beschikbaar budget voor deze tranche;
- Doordat het een eerste tranche betrof was de beleving dat er gedurende het traject wijzigingen plaatsvonden. Aangegeven is dat duidelijkheid aan de 'voorkant' helpt in het voorbereiden van de aanvragen;
- De indicatieve verdeling van de middelen wordt besproken. Deze verdeling is opgezet om alle gemeenten de mogelijkheid te bieden om gebruik te maken van de regelingen. Wanneer gemeenten geen gebruik van de middelen willen maken is reallocatie mogelijk;
- Meerdere bestuurders gaven aan dat de ondergrens van 40 woningen voor kleinere gemeenten lastig is om aan te voldoen. Om hieraan te voldoen is het mogelijk om projecten te bundelen voor een aanvraag. Deze methode en de ervaring daarvan wordt meegenomen in de evaluatie;
- De opzet met tranchering wordt meegenomen in de evaluatie en bij toekomstige openstellingen voor nieuwe tranches. Er wordt een risico gezien dat projecten worden uitgesteld om in aanmerking te komen voor volgende subsidietranches;
- Er werd benoemd dat Beethoven Wonen duidelijk in een behoefte voorziet en dat de regelingen in de eerste tranche als positief worden ervaren;
- Om de werking van de regelingen inzichtelijk te maken is het belangrijk om tijdens de looptijd continu te monitoren op de effecten van de regeling. Dit is ook beoogd in de aanpak van het project.

Besluit:

- De inbreng wordt meegenomen in de evaluatie. Aanvullende bestuurlijke input kan worden aangedragen tot uiterlijk 3 maart voor verwerking in de evaluatie.

8. Schriftelijke onderwerpen

- Geen opmerkingen