

Addendum SRBT Woondeal

30 januari 2026



Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg

2025 - 2035

Inleiding

Aanleiding

In voorbereiding op het bestuurlijk overleg met de minister op 5 maart 2026 is het wenselijk een aantal afspraken uit de SRBT Woondeal op dit moment te actualiseren.

Het gaat om de volgende afspraken:

Woningbouwopgave

- De minimale opgave per gemeente voor de periode tot en met 2030 (conform besluitvorming SRBT Woontafel 2024)
- De minimale opgave voor de SRBT-woondealregio in de periode van 2025 t/m 2034
- De indicatieve opgave (met name bestaande bouw) voor ouderen in de vorm van nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen.

Locaties

- Het overzicht van actuele sleutellocaties

De overige afspraken uit de SRBT Woondeal blijven van kracht in afwachting van de actualisatie van de SRBT Woondeal, die in 2026 na bijstelling van provinciale prognoses zal worden voorbereid.

Relatie met gemeentelijk beleid

De SRBT Woondeal vormt, samen met het Addendum, een belangrijk kader voor de woningbouwopgaven per gemeente voor de periode tot 2035. Dit helpt ons onder meer bij het opstellen en regionaal afstemmen van lokale volkshuisvestingsprogramma's. Dit is een verplichting na de inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

Wederzijdse inspanning

De Woondeal betreft een wederzijdse inspanning. Randvoorwaardelijk daarbij is dat aan de kritische succesfactoren kan worden voldaan. De update van de kritische succesfactoren uit de SRBT Woondeal is opgenomen in dit addendum. z

1. Opgave

We zien voldoende en passende woningbouw als een gezamenlijke opgave voor deze regio. Zo willen we een antwoord geven op de mismatch tussen vraag en aanbod in de huidige woningvoorraad. Hiervoor is het noodzakelijk om het bouwtempo te verhogen en sneller en meer passende woningen bij te bouwen. Deze opgave draagt, wanneer goed uitgewerkt, bij aan versterking van onze regio zoals beschreven in de SRBT Ontwikkelstrategie. We vinden het belangrijk dat de woningbouwopgave kan dienen als hefboom voor opgaven als sociale stijging, het verduurzamen en klimaatrobuust maken van de woningvoorraad. Door bijstelling van prognoses en omdat we verder vooruit willen kijken, maken we in dit addendum afspraken voor de periode tot 2035 ter vervanging van de afspraken die gemaakt zijn op 9 maart 2023 in de SRBT Woondeal.

1.1 Woningbouwopgave

De woondeal maart 2023 heeft een looptijd van 2022 t/m 2030. Inmiddels is het 2025 en is een deel van de opgave gerealiseerd. Voor het bepalen van de minimale opgave nemen we de resterende woondealopgave t/m 2030 en de provinciale prognose 2031 t/m 2034 als uitgangspunt.

We benadrukken dat de provinciale prognose voor de SRBT en de individuele gemeenten een indicatie biedt van de minimale woningbouwopgave. En een belangrijk hulpmiddel voor het goede gesprek in de regio. Partijen benadrukken dat de prognose niet begrenzend mag zijn voor goede projecten, die uitvoering geven aan de Woondeal en in lijn zijn met de uitgangspunten van de SRBT Ontwikkelstrategie. Al kan woningbouw in de ene gemeente (via de verhuisbewegingen van woningzoekenden) natuurlijk wel invloed zijn op projecten in een andere gemeente.

De aankomende Wet Regie op de Volkshuisvesting maakt het nog belangrijker om gezamenlijk zorg te dragen voor een goede (sub)regionale samenwerking en regionale afstemming van de woningbouwplanning en - programmering binnen deze woningbouwregio (SRBT) Hierbij staat voorop dat we samen aan de slag moeten én willen. Bouw je te weinig? Dan spreken we elkaar aan op hoe er versneld kan worden. Bouw je teveel, maar met inachtneming van bovenstaande kaders? Dan wordt je door de regio, provincie en rijk gecompimenteerd. De woningbouwopgave is immers een gezamenlijke ambitie.

In een aantal gevallen is het belangrijk dat we gemeenten in aanvulling op de prognoses meer ruimte kunnen geven. Dat is in ieder geval nodig wanneer:

1. Gemeenten een aanvullende opgave hebben vanwege kwalitatieve doelen (meer sociale huur gewenst of meer woningen voor aandachtsgroepen)
2. Een specifieke bijdrage leveren aan de SRBT Ontwikkelstrategie (wonen als hefboom) `

In 2026 wordt de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd (vaststelling en publicatie wordt rond de zomer verwacht). Met deze update kunnen ook de regionale en gemeentelijke woningbouwopgaven worden geactualiseerd. Binnen de regio bestaat de mogelijkheid – bijvoorbeeld o.b.v. dorpenstrategieën of de ontwikkelstrategie – (sub)regionale afspraken te maken over een andere verdeling van de woningbouwopgave over de gemeenten.

We maken de volgende **afspraken**;

De minimale opgave voor de SRBT-regio voor de periode 2025 t/m 2034 bedraagt 46.149 woningen, waarvan

- o 19.907 woningen indicatief in de regio Baronie;
- o 26.242 woningen indicatief in de regio Hart van Brabant

Het betreft een doelstelling start bouw.

Voor de periode t/m 2030 maakten we al eerder een **afspraken** over de minimale opgave. Voor de periode 2025 t/m 2030 resteert hieruit (na opleveringen in voorgaande jaren) de volgende opgave per gemeente.

Realisatie van deze opgaven is alleen haalbaar als er oplossingen worden gevonden voor de diverse kritische succesfactoren, in samenwerking met provincie en rijk (zie ook hoofdstuk 3).

2025 t/m 2030

Alphen-Chaam	250
Altena	1.771
Baarle-Nassau	35
Breda	6.840
Dongen	826
Drimmelen	890
Etten-Leur	1.044
Geertruidenberg	442
Gilze en Rijen	942
Goirle	855
Hilvarenbeek	495
Loon op Zand	840
Oisterwijk	784
Oosterhout	1820
Tilburg	11.683
Waalwijk	1.840
Zundert	390
SRBT	31749

1.2 Opgave ouderenhuisvesting

Door de dubbele vergrijzing neemt met name het aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte (24-uurs zorg) sterk toe. Tegelijkertijd wordt de verpleeghuiscapaciteit grotendeels bevroren. Uitgangspunt in dit addendum is het realiseren van woningen in de categorieën: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen voor ouderen en zorggeschikte woningen. Deze woningen worden vooral toegevoegd door het aanpassen van de bestaande voorraad. En worden maar voor een klein deel via nieuwbouw toegevoegd.

De voorlopige en indicatieve opgave per gemeente in deze paragraaf is gebaseerd op de ABF cijfers voor de periode 2022 t/m 2030 van de Rijksoverheid. De opgave is een richtinggevend getal om een beweging op gang te brengen in de regio en daarmee de juiste stappen te zetten richting de opgave waar we voor staan in de toekomst. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de opgave voor de periode tot 2040 geprognosticeerd. Deze cijfers wijken af.

We gebruiken in dit addendum de ABF cijfers van de Rijksoverheid als streefgetal voor de korte termijn en maken we de **afspraken** om op basis van nieuwe prognoses van ABF (verwacht in 2026) en de provincie (2026) de opgave bij te stellen. Deze opgave per gemeente wordt in 2026 uitgewerkt en krijgt een plek in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. In rood is gearceerd waar dat nog aandacht vraagt.

Als **vervolgstap** zal deze lokale opgave in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma nader worden uitgewerkt. Voor het sociale bezit worden hierover vervolgens prestatieafspraken gemaakt met de betreffende gemeente, de huurderkoepel(s) en lokale corporaties.

Voorlopige indicatieve opgave ouderenhuisvesting 2022-2030 per gemeente

	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultreden woningen	Totaal Ouderenhuisvesting
Alphen-Chaam	30	40	45	115
Altena	155	125	550	830
Baarle-Nassau	30	15	105	150 ¹
Breda	375	1.495	2.230	4.100
Dongen	80	110	190	380
Drimmelen	105	60	305	470
Etten-Leur	125	65	240	430
Geertruidenberg	80	145	185	410
Gilze en Rijen	70	185	320	575
Goirle	80	70	180	330
Hilvarenbeek	100	100	255	455
Loon op Zand	80	170	165	415
Oisterwijk	105	220	335	660
Oosterhout	170	300	405	875
Tilburg	530	670	1.050	2.250
Waalwijk	140	485	395	1.020
Zundert	45	105	125	275
SRBT	2300	4360	7080	13740

Bron: Ministerie VRO/ ABF

Kritische succesfactoren opgave ouderenhuisvesting

Corporaties en gemeenten hebben zorgen over de landelijke definities voor deze woningbouwcategorieën. Met name daar waar het gaat om de rolstoeltoegankelijk en doorgankelijkheid van zorggeschikte woningen. Wij willen hierover met alle partijen, inclusief de regionale zorgkantoren, in 2026 het gesprek voeren. Wens is te komen tot heldere landelijke definities en realistische afspraken over het corporatieaandeel in de opgave.

Wens is om het aandeel van de ouderopgave, dat via nieuwbouw wordt gerealiseerd, te kunnen monitoren. Randvoorwaardelijk is dat er voldoende investeringsruimte is bij corporaties, marktpartijen en zorgkantoren voor deze specifieke producten.

2 Overzicht sleutellocaties d.d. 2025

De criteria, die worden gehanteerd voor sleutellocaties, zijn hieronder opgenomen. Niet alle locaties in de lijst voldoen aan deze vereisten. Daarover wordt op subregio niveau het gesprek gevoerd zodat beoordeling alsnog kan plaatsvinden. De criteria zijn leidend en onderstaande lijst van locaties wordt op basis daarvan periodiek bijgewerkt.

- Afstemming: initiatieven/plannen zijn ruimtelijk voorstelbaar 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 de middellange termijn (t/m 2034) en zijn uitvoerbaar: plannen zijn uitvoeringsgereed 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.
- Regionale spreiding: er is een uitlegbare verdeling over de verschillende gemeenten (we willen voorkomen dat alleen plannen uit de grote gemeenten in aanmerking komen).

Alphen-Chaam

Chaam	Diverse centrumontwikkelingen (circa 8 plannen)
-------	---

Altena

Genderen	Genderen-Zuid
Nieuwendijk	Ons Laant
Sleuwijk	Tuin van Morgen (Morgenster)
Veen	Den Eng fase 2
Werkendam	Achter de schans
Wijk en Aalburg	Langestraat fase 1

Baarle-Nassau

Baarle-Nassau	Loveren fase II
Baarle-Nassau	Rabobank locatie (Singe 1)

Breda

Breda	Programma Centrum-Oost
Breda	Programma Gasthuisvelden
Breda	Programma Crossmark
Breda	Programma Crossmark - 't Zoet fase 1
Breda	Hoge Vught
Breda	Sterk West
Breda	Oost
Bavel	Programma Bavel
Teteringen	Woonakker
Prinsenbeek	Beeks Buiten
Breda	Centrum-oost

Dongen

Dongen	Noorderlaan (Noorderbunder)
s Gravenmoer	5 Turven
Dongen	Glorieux Heuvelpark
Dongen	Berlagestraat / Procureurweg fase 1

Drimmelen

Made	Made Oost II fase 1
Made	Made Noord West

Lage Zwaluwe	De Biezen III
Drimmelen	Rietlanden
Terheijden	Munnikenhof
Wagenberg	Elzenpark / Verlengde Elsakker

Etten-Leur

Etten-Leur	Haansberg
Etten-Leur	Lage Vaartkant
3de loc	Centrumplan

Geertruidenberg

1ste loc	Landonk-Kartuizerstraat
2de loc	De Driehoek
3de loc	Achter de Hoeven

Gilze en Rijen

Rijen	Stationsomgeving (Mary Zeldenrustlaan 18-20)
Rijen	Tussen de Leijen - fase II
Molenschot	De Nieuwe Erven

Goirle

Goirle	Locatie Zuidrand Van Besouw
Goirle	Bakertand
Goirle	Bosch en Veld
Goirle	Centrum
Goirle	Molenpark

Hilvarenbeek

Diessen	Vroonacker IV
Hilvarenbeek	Gelderakkers III

Loon op Zand

Kaatsheuvel	Westwaard - fase 3/4
Kaatsheuvel	Centrum - noordzijde
Kaatsheuvel	Park Wijtenburg
Kaatsheuvel	Park Vossenbergh

Oosterwijk

Haaren	Haarendael (Raamse Akkers)
Moergestel	Moergestel - noord (Oostflank SRBT)
Moergestel	Oostelvoortjes II - Heiligenboom Moergestel (Oostflank SRBT)
Oosterwijk	Pannenschuur VI (Oostflank SRBT)

Oosterhout

Oosterhout	Pasteurlaan e.o. (4 locaties: Amphia, AvThornstr., Keiweg-Ridderstr, Leijzenhoek)
------------	---

Oosterhout	Oosterhout - oosteind
Oosterhout	Slotjesveld
Oosterhout	Esdoornlaan
Oosterhout	Gebied Wilhelminakanaal zuid (Galvanitas, Lievenshove, Paterserf UWV, Bunthoef, Wilhelminahaven en Voltkwartier)

Tilburg

Tilburg	Binnenstad / Spoorzone / Piushaven
Tilburg	Kenniskwartier
Tilburg	Stappegoor
Tilburg	Verdichting - NPLV noord en west
Tilburg	Smariuskade
Tilburg	SRBT Oostflank (Tilburg-Oisterwijk)

Waalwijk

Sprang-Capelle	Landgoed Driessen - fase II
Waalwijk	Akkerlanen
Waalwijk	Centrum
Waalwijk	Els

Zundert

Klein Zundert	Hooghe Weide
Zundert	Tuinderij fase "De Bie"
Wernhout	Wernhout West

3 Kritische succesfactoren

Om onze woningbouwambities te kunnen realiseren, zijn er een aantal kritische succesfactoren (KSF). Op veel van deze randvoorwaarden is verdere beweging en actie nodig. Als dit niet lukt, kan er vertraging optreden en worden afspraken hierop mogelijk niet gehaald.

Deze randvoorwaarden zijn door de provincie, samen met de andere provincies, onderzocht en geprioriteerd. Daarnaast zijn er ook andere kritische succesfactoren, zoals de beschikbare capaciteit bij bouwbedrijven. De [Brabantse rapportage](#) is onderdeel van een bredere Nationale rapportage die najaar 2025 wordt gepubliceerd. In dit addendum is een samenvattende tekst opgenomen.

Door beter inzicht te hebben in omvang en impact van de KSF, kan gericht het gesprek gevoerd worden met relevante partners als het Rijk, gemeenten, woningcorporaties, waterbedrijven, netbeheerders etc. over het toewerken naar aanpak en oplossing van de KSF.

Het onderzoek waar het onderstaande uit komt, wordt via het IPO aan het Rijk voorgelegd en zal daar ook verder besproken worden om tot aanpak en oplossingen te komen. Dat vervolg is daarmee geen onderdeel van dit addendum.

De geprioriteerde kritische succesfactoren zijn:

1. Publiek onrendabele toppen
2. Investeringsruimte woningcorporaties

3. Stikstof
4. Netcongestie
5. Tekort aan ambtelijke capaciteit
6. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
7. Drinkwater
8. Herstructurering

Impact op de woningbouwopgave in Brabant:

KSF	Impact	Termijn
Publiek onrendabele toppen		Korte termijn
Investeringsruimte woningcorporaties		Lange termijn
Stikstof		Korte termijn
Netcongestie		Korte termijn
Tekort ambtelijke capaciteit		Korte termijn
Vervoer gevaarlijke stoffen spoor, weg, water		Korte termijn
Drinkwater		Korte termijn
Herstructurering		Korte termijn

Toelichting per onderdeel (alle genoemde aantallen en bedragen zijn op provinciaal niveau):

Publiek onrendabele top: de publiek onrendabele top wordt voor Brabant ingeschat op 2,6 miljard euro (inclusief de bovenplanse infrastructuur). En raakt ca 72.000 woningen, ofwel ca 55% van de woningbouw tot en met 2030.

Investeringsruimte woningcorporaties: het ziet er naar uit dat de Brabantse woningcorporaties tot en met 2030 voldoende investeringsruimte hebben om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. De corporaties in de regio SRBT hebben nog niet in beeld of de opgave na 2030 financieel haalbaar is. In de actualisatie van de SRBT Woondeal in 2026 zullen we hierover een toelichting opnemen.

Stikstof: 100% van de woningbouwplannen ligt binnen 25 km van een stikstofgevoelig Natura 2000 gebied. Per woningbouwplan moet afgewogen worden of een effect op het Natura 2000 gebied te verwachten is en of daarmee een natuurvergunning moet en kan worden aangevraagd. Veelal zal een natuurvergunning wel benodigd zijn. Omdat per woningbouwplan een afweging gemaakt moet worden, is niet aan te geven welk aandeel van de woningbouw in Brabant hierdoor vertraagt en welke kosten dit met zich meebrengt. Rijksbesluiten zijn nodig om uit de stikstof impasse te komen, omdat de handelingsruimte van andere partijen (incl. de provincie) om tot een oplossing te komen niet groot genoeg is.

Netcongestie: voor netcongestie kunnen op dit moment geen harde conclusies worden getrokken over de impact op de woningbouwopgave, door gebrek aan informatie. Wel is de verwachting dat deze KSF op korte termijn een zeer grote kans geeft op woningbouwvertragingen, waarbij wijzigingen rondom netreserveringen tot extra onzekerheid leiden.

Tekort ambtelijke capaciteit: er is een tekort aan ambtelijke capaciteit bij alle gemeenten en in alle disciplines, maar met name projectmanagers, juristen en vergunningverleners. Het totale tekort bedraagt ca 340 fte. Hiermee is een bedrag gemoeid van 410 miljoen euro. Door het gebrek aan ambtelijke capaciteit ontstaat woningbouwvertraging. De inschatting is dat minimaal 16% van de restopgave woondeal vertraagd wordt, ofwel ca 18.500 woningen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water: voor woningbouw moet rekening gehouden worden met externe veiligheid in de zogenoemde aandachtsgebieden (brand, explosie, gifwolk) rond weg, spoor en

water. Minstens 35% van de restantopgave woondeal is gelegen binnen de aandachtsgebieden rondom spoor, weg en water.

Dit betekent niet per definitie dat al deze woningen risico lopen op woningbouwvertraging en/of kostenverhoging. Met name bij grotere binnenstedelijke ontwikkelingen (spoorzones) kan deze KSF tot een stapeling van complexiteit leiden.

Drinkwater: drinkwater is in West-Brabant een acut vraagstuk en is in heel Brabant voor 2030 nijpend. De verwachting is dat dit niet direct voor de woningbouwopgave een effect heeft op de drinkwaterlevering, aangezien voor de drinkwaterbedrijven een leveringsplicht voor huishoudens geldt. Maar het is onzeker of levering van drinkwater de komende jaren nog gegarandeerd kan worden, zonder waterbesparing en de beschikbaarheid van aanvullende bronnen waar op wordt ingezet. Tegelijk is het gebrek aan drinkwater nu direct van impact op benodigde voorzieningen, zoals winkels en medische centra. De toename van het aantal huishoudens in Brabant vraagt immers ook om uitbreiding van voorzieningen.

Herstructurering: herstructurering is niet een belemmerende KSF maar een positieve meekoppelkans voor de woningbouwopgave. Wanneer de herstructureringsopgave en het beter benutten van de bestaande voorraad niet tegelijkertijd worden opgepakt, blijven mogelijkheden liggen om de woningbouwopgave te realiseren.

Bijlagen

1. Woningbouwopgave

Vastgestelde woningbouwopgave woondeal 2023, realisatie & restant minimale opgave

	Opgave	Regionale woondeal 2023			
		Feitelijke groei*			Restant opgave
		2022	2023	2024	
	2022 t/m 2026				2025 t/m 2026
Alphen-Chaam	195	9	63	40	83
Altena	1.270	354	170	270	476
Baarle-Nassau	95	7	50	75	-37
Breda	5.251	858	1.073	400	2920
Dongen	681	193	2	255	231
Drimmelen	601	198	140	50	213
Etten-Leur	1.118	514	355	235	14
Geertruidenberg	400	277	36	-10	97
Gilze en Rijen	832	105	220	75	432
Goirle	615	101	24	150	340
Hilvarenbeek	435	75	50	90	220
Loon op Zand	659	25	91	70	473
Oisterwijk	565	107	99	65	294
Oosterhout	915	390	220	380	-75
Tilburg	8.055	1.296	936	1.035	4.788
Waalwijk	1.180	217	33	170	760
Zundert	310	137	145	45	-17
SRBT-regio	23.177	4.863	3.707	3.395	11.212
Baronie	10.155	2.744	2.252	1.485	3.674
Hart van Brabant	13.022	2.119	1.455	1.910	7.538

Vastgesteld op SRBT Woontafel 28 oktober 2024.

	Woondeal opgave	Gerealiseerd	Restant
	2024 t/m 2030	2024 (CBS)	2025 t/m 2030
Alphen-Chaam	290	40	250
Altena	2.041	270	1.771
Baarle-Nassau	110	75	35
Breda	7.240	400	6.840
Dongen	1.081	255	826
Drimmelen	940	50	890
Etten-Leur	1.279	235	1.044
Geertruidenberg	432	-10	442
Gilze en Rijen	1.017	75	942
Goirle	1.005	150	855
Hilvarenbeek	585	90	495
Loon op Zand	910	70	840
Oisterwijk	849	65	784
Oosterhout	2.200	380	1.820
Tilburg	12.720	1.037	11.683
Waalwijk	2.010	170	1.840
Zundert	435	45	390
SRBT	35144	3395	31.749

Vastgesteld op SRBT Woontafel 28 oktober 2024.