



Impact van Kritische Succes Factoren op de uitvoering van de Regionale Woondeals

KSF rapportage Noord-Brabant 2025 september 2025

Provincie Noord-Brabant

Samenvatting

De provincie Noord-Brabant heeft in de komende jaren nog een forse woningbouwopgave te realiseren. In de vier Regionale Woondeals (maart 2023) zijn bestuurlijke afspraken gemaakt om in de periode t/m 2030 bruto 157.000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Per 1 januari 2025 resteert nog een opgave van 115.300 woningen tot en met 2030. Om deze opgave voor elkaar te krijgen, is het nodig dat een aantal randvoorwaarden (of kritische succesfactoren: KSF) invulling krijgt. Op veel van de randvoorwaarden is verdere beweging en actie benodigd, omdat zij anders een vertragende factor zijn voor de woningbouwopgave en het behalen van de afspraken uit de Regionale Woondeals.

Deze rapportage geeft een eerste beeld van de omvang en impact van KSF op de woningbouwopgave. Deze KSF hebben de twaalf provincies gezamenlijk geprioriteerd:

1. Publiek onrendabele toppen
2. Investeringsruimte woningcorporaties
3. Stikstof
4. Netcongestie
5. Tekort aan ambtelijke capaciteit

In de Brabantse rapportage komen ook de volgende KSF aan de orde:

6. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
7. Drinkwater
8. Herstructurering

Deze Brabantse rapportage is onderdeel van een bredere Nationale rapportage die najaar 2025 wordt gepubliceerd.

De Brabantse rapportage is basis voor gesprek met gemeenten en partners over de KSF. 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.

Doelen

Met deze rapportage heeft de provincie Noord-Brabant drie doelen voor ogen:

1. Een stap zetten naar meer inzicht krijgen op de impact van KSF op het behalen van de afspraken in de Regionale Woondeals;
2. Een beter gesprek kunnen voeren met het Rijk en onze partners over toewerken naar oplossingen voor de KSF;
3. Aanbevelingen doen over acties die we als provincie Noord-Brabant kunnen doen om tot het aanpakken van de KSF te komen.

Aanpak inventarisatie

Per KSF is gekeken naar hoe zo snel en efficiënt mogelijk data-informatie opgehaald kan worden. Immers, voor nagenoeg geen van de KSF is de benodigde data-informatie beschikbaar bij aanvang van dit project. Per KSF verschilt de gehanteerde methodiek. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van GIS-kaartbeelden in combinatie met de woningbouwlocaties 2024. Voor andere KSF is gebruik gemaakt van vragenlijsten of is bestaand onderzoek geactualiseerd. Voor alle KSF is zoveel als mogelijk binnen de tijdsplanning validatie gezocht, bv. door afstemming met interne deskundigen.

Stoplichtmodel

Om de impact van een KSF te bepalen, is in IPO verband afgesproken dat in deze rapportage gebruik wordt gemaakt van een zogenaamd 'stoplichtmodel'. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Rood = KSF raakt veel (> 30%) van de woningbouw substantieel
- Oranje = KSF raakt redelijk (> 10% en < 30%) wat woningbouw substantieel
- Groen = KSF raakt de woningbouw nauwelijks (< 10%) substantieel
- Grijs = impact niet bekend

Impact op de woningbouwopgave in Brabant

KSF	Impact	Termijn
Publiek onrendabele toppen	> 30%	Korte termijn
Investeringsruimte woningcorporaties	> 10% en < 30%	Lange termijn
Stikstof	> 30%	Korte termijn
Netcongestie	Niet bekend	Korte termijn
Tekort ambtelijke capaciteit	> 10% en < 30%	Korte termijn
Vervoer gevaarlijke stoffen spoor, weg, water	> 10% en < 30%	Korte termijn
Drinkwater	< 10%	Korte termijn
Herstructurering	< 10%	Korte termijn

Substantieel wil in dit geval zeggen: de KSF veroorzaakt forse vertraging in de woningbouw (> 1 jaar) of geeft forse meerkosten (> €10.000 per woning) of zorgt ervoor dat woningen überhaupt niet gerealiseerd worden.

- Korte termijn: impact nu al of binnen een jaar
- Middellange termijn: impact vooral binnen een tot vier jaar
- Lange termijn: impact vooral vanaf over vier jaar

1. 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.
2. Investeringsruimte woningcorporaties: het ziet er naar uit dat de Brabantse woningcorporaties **tot en met 2030 voldoende investeringsruimte** hebben om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. In de regio Zuidoost Brabant geven de corporaties echter aan dat zij financieel niet in staat zijn om de ophoging van de Regionale Woondeal te realiseren en hiervoor oplossingen zoeken.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. Drinkwater: drinkwater is in West-Brabant een acuut 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.
8. 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.

Conclusies en aanbevelingen

Uit het rapport blijkt, dat de impact van KSF op de haalbaarheid van de afspraken in de Regionale Woondeals zeer groot is. Het meest prangend zijn stikstof en dekking van publieke onrendabele toppen. Netcongestie en drinkwater staan nu nog op grijs (impact niet bekend) en groen (impact < 10%) in het 'stoplichtmodel', maar hiervan is zeer aannemelijk dat deze op korte termijn op oranje (impact > 10% en < 30%)/rood (impact > 30%) komen te staan. Dit tezamen betekent dat er een zeer groot risico is op woningbouwvertraging in de periode t/m 2030.

Om de problematiek rond de KSF aan te pakken, is het noodzakelijk in te zetten op spoedige (rijks)besluitvorming, consistent integraal beleid en uitvoering van dit beleid, langjarige structurele financiering, innovatie en samenwerking tussen overheden en met partners. Ook de provincie speelt daarin een meer initiërende rol. Dit begint met inzetten op een realistisch(er) en haalbaar woningbouwprogramma.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2	3. Uitkomsten inventarisatie	16
0. Inleiding	6	3.1 Dekking van publiek onrendabele toppen	17
0.1 Inleiding	7	3.2 Investeringsruimte woningcorporaties	19
0.2 Doelstelling KSF rapportage Noord-Brabant	7	3.3 Stikstofruimte voor woningen	20
0.3 Nationale rapportage KSF	7	3.4 Netcongestie	23
0.4 De Kritische Succes Factoren	8	3.5 Tekort ambtelijke capaciteit	24
0.5 Leeswijzer	8	3.6 Vervoer gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water	27
1. Woningbouw in Noord-Brabant	9	3.7 Drinkwater	30
1.1 De woningbouwopgave in Noord-Brabant t/m 2030	10	3.8 Herstructurering	32
1.2 Regionale Woondeals in Noord-Brabant	11	4. Bevindingen en aanbevelingen	34
1.3 Brabant Bouwt: "Het Brabants voorstel voor versnelling"	11	4.1 Inleiding	35
2. Onderzoeksaanpak en -methodiek	12	4.2 Impact KSF	35
2.1 Informatievergaring en gehanteerde methodiek	13	4.3 Samenhang en raakvlakken	37
2.2 Waarde van de informatie	14	4.4 Zicht op oplossingen	37
2.3 Toelichting op het 'stoplichtmodel'	14	4.5 Realisatie woondeals	38
2.4 Expertsessies	15	Bijlage	40

0. Inleiding



0.1 Inleiding

Brabant staat de komende jaren voor een omvangrijke woningbouwopgave. Hierover zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen rijk en provincie (oktober 2022) en in vier Regionale Woondeals (maart 2023) over de periode 2022 t/m 2030. In 2024 heeft een herijking van de Regionale Woondeals plaatsgevonden, waarbij onder andere afspraken zijn gemaakt over het 'project Beethoven' in Zuidoost-Brabant. Om de opgave tijdig te behalen, is het van belang dat een aantal randvoorwaarden invulling krijgt. Deze randvoorwaarden worden ook wel Kritische Succes Factoren (KSF) genoemd. In deze rapportage wordt vanaf nu de term KSF genoemd om de randvoorwaarden mee aan te duiden. Denk bij KSF bijvoorbeeld aan het hebben van voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, het verkorten van proceduretijden en het oplossen van de problematiek rond stikstof en netcongestie. Wanneer een KSF niet, niet tijdig of onvoldoende aangepakt wordt in bv. besluitvorming, wetgeving, betere samenwerking, betere data- en monitoringsgegevens en (co)financiering dan is dit een vertragende factor op het behalen van de woningbouwopgave en daarmee op het voldoen aan de gemaakte bestuurlijke afspraken.

Sinds de uitvoering van de Regionale Woondeals van start is gegaan, voeren we met onze partners het gesprek over het belang van de KSF. Het rijk is op veel van de KSF een belangrijke partner om tot oplossingen te komen. Bijvoorbeeld door nationale robuuste en houdbare besluiten te nemen over de stikstofproblematiek. Tegelijk verlopen gesprekken hierover met het Ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (bv. in het BO Woondeal) tot nu toe moeizaam en wordt weinig zichtbare vooruitgang geboekt in het aanpakken van de KSF. Deels heeft dit wellicht ook te maken met de positie van het ministerie VRO ten opzichte van andere departementen.

Van hieruit is bij de provincies in IPO verband de behoefte ontstaan om voorliggende rapportage te maken. Deze rapportage tracht inzicht te bieden in het effect van een KSF op de woningbouwopgave tot en met 2030. Is er sprake van grote tijdvertragingen of sterk oplopende kosten waardoor woningbouwplannen niet meer rendabel uit kunnen? Dit zijn risicofactoren waardoor het behalen van de

woningbouwopgave en de Regionale Woondeals onder druk komt te staan. Een gerichte analyse hierop ontbreekt vooralsnog. Veelal komen nu casussen ter tafel. En mist een overall provinciaal (en regionaal) beeld.

Het niet beschikbaar hebben van dit inzicht is op zichzelf al een belemmerende factor om met het rijk en onze partners hierover constructief het gesprek aan te kunnen gaan. Alle partners hebben immers een betrokkenheid in het oplossen van de KSF.

Ook wordt daarbij nadrukkelijk gekeken naar wat we als provincie zelf doen en vooral meer kunnen doen om een bijdrage te leveren aan de aanpak van de KSF. In Bijlage 1 is een overzicht gegeven van de huidige bijdrage vanuit de provincie aan woningbouwversnelling.

0.2 Doelstelling KSF rapportage Noord-Brabant

Met deze rapportage heeft de provincie Noord-Brabant drie doelen voor ogen:

1. Een stap zetten naar meer inzicht krijgen op de impact van KSF op het behalen van de afspraken in de Regionale Woondeals;
2. Een beter gesprek kunnen voeren met het Rijk en onze partners over toewerken naar oplossingen voor de KSF;
3. Aanbevelingen doen over acties die we als provincie Noord-Brabant kunnen doen om tot het aanpakken van de KSF te komen.

0.3 Nationale rapportage KSF

Deze rapportage betreft de provincie Noord-Brabant. Alle provincies maken een soortgelijke rapportage. Alle provinciale rapportages worden gebundeld in een Nationale rapportage op de KSF, die begin oktober 2025 verschijnt. In de Nationale rapportage werken de provincies toe naar een gedeeld beeld op de KSF. De Nationale rapportage wordt o.a. als input vanuit de provincies bij de Woontop 2.0 in december 2025 ingezet en richting de verkiezingen en de nieuwe kabinetsformatie.

0.4 De Kritische Succes Factoren

De provincies hebben met IPO een gezamenlijke prioritering gemaakt in de KSF. Dit zijn de KSF die op dit moment bij de provincies tezamen het hoogst scoort op impact en urgentie. De top 5 die hieruit voort is gekomen, sluit ook goed aan op de prioriteiten die de provincie Noord-Brabant heeft.

De top vijf van geprioriteerde KSF is:

1. Publieke onrendabele toppen
2. Investeringsruimte woningcorporaties
3. Stikstof
4. Netcongestie
5. Gebrek aan ambtelijke capaciteit

In Brabant hebben we daarnaast gekozen om in deze rapportage een aantal KSF aanvullend uit te diepen. Dit zijn:

6. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
7. Drinkwater
8. Herstructurering

Naast de KSF die in deze rapportage aan de orde komen, zijn er nog andere KSF te benoemen, zoals mobiliteit en gebrek aan capaciteit bij de Raad van State. KSF zijn daarbij in de tijd veranderlijk in urgentie. KSF die bv. ten tijde van het sluiten van de Regionale Woondeals niet of nauwelijks (bewust) speelden (bv. netcongestie), zijn anno 2025 wel van hoge urgentie en daarmee hogere prioriteit. (Dit is overigens ook de overheid zelf aan te rekenen, doordat niet tijdig is geschakeld en opgeschaald met bv. netbedrijven en waterbedrijven over uitbreiding van capaciteit in hun systemen. Er is niet tijdig geanticipeerd op een flinke groei van de huishoudens.)

Hoewel in de rapportage iedere KSF in een aparte paragraaf behandeld wordt, is waar mogelijk gekeken naar **crossovers** tussen KSF. Meerdere KSF kunnen in een woningbouwproject spelen, waardoor een 'stapeling' van potentieel vertragende en/of kostenverhogende aspecten hun tol kunnen eisen. Tegelijk kunnen keuzen in

het oplossen van een KSF een positief effect hebben op een andere KSF: bv. het prioriteren van woningbouwplannen op grond van (te) hoge onrendabele toppen betekent dat de ambtelijke capaciteit efficiënter ingezet kan worden.

Aan te bevelen is dat de provincie Noord-Brabant in de komende jaren beter en structureler inzicht krijgt in de KSF. Hierbij zal dan telkens mee moeten worden gewogen welke KSF het meest urgent zijn om te onderzoeken. Ook zal daarbij meer en beter in beeld gebracht moeten worden wat de betekenis van 'stapeling' van meerdere KSF op de haalbaarheid van woningbouwprojecten is.

0.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt kort omschreven wat de woningbouwopgave voor Noord-Brabant is op grond van de meest recente provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose. Daarbij komen ook de gemaakte bestuurlijke afspraken in de Regionale Woondeals aan de orde.

Hoofdstuk 2 omschrijft de gehanteerde onderzoeksmethodiek per KSF.

Hoofdstuk 3 gaat per paragraaf in op de acht KSF. Iedere paragraaf bevat een omschrijving van het vraagstuk rond de KSF, een duiding van de impact van de KSF op de woningbouwopgave, een aantal voorbeeldprojecten (waar dit behulpzaam en ondersteunend is) en mogelijke oplossingsrichtingen.

Hoofdstuk 4 tenslotte, geeft de belangrijkste bevindingen en aanbevelingen. Hierin is ook een eerste conclusie getrokken over de haalbaarheid van de Regionale Woondeals vanuit de impact van de KSF.

1. Woningbouw in Noord-Brabant



1.1 De woningbouwopgave in Noord-Brabant t/m 2030

Wonen is een basisbehoefte en een basisrecht in Nederland. Het wonen is een maatschappelijk belangrijk thema, dat de afgelopen jaren weer volop in de belangstelling staat. Ook politiek is er een groeiende aandacht en wordt regelmatig gesproken over woningnood en wooncrisis. Zo is in het hoofdlijnenakkoord van het kabinet Schoof I een van de prioriteiten om een impuls aan de woningbouw te geven. Dit heeft zich onder andere vertaald in afspraken met minister Keijzer in de Woontop van december 2024, waarbij de inzet is om 100.000 woningen per jaar te realiseren. De provincies hebben zich ook aan deze afspraken gecommitteerd.

Ook een eerder kabinet had met minister De Jonge grote ambities, die zich onder andere vertaald hebben in de "Bestuurlijke afspraken rijk-provincie" van oktober 2022. Deze afspraken zijn de basis geweest voor het maken van vier Regionale Woondeals in Noord-Brabant van maart 2023, getekend door rijk, provincie, gemeenten en corporaties, en veelal voorzien van steunverklaringen van de waterschappen.

Brabant heeft per 1 januari 2025 een bevolkingsomvang van ca 2,66 miljoen inwoners en een woningvoorraad van 1,2 miljoen woningen. Samenhangend met de nog altijd forse bevolkings- en huishoudensgroei ligt er in Brabant de komende tijd nog een flinke woningbouwopgave. Bovendien, zo blijkt uit de meest recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (nov. 2023), ligt er de opgave om de bestaande woningtekorten te verminderen. Dit woningtekort bedroeg in 2023 3.3%, ofwel zo'n 40.000 woningen. Alles bij elkaar, zo laat genoemde prognose zien, vraagt dit om een (netto) groei van de Brabantse woningvoorraad van 165.000 woningen in de periode 2023-2035. Dit betekent een gemiddelde netto toevoeging van 13.500 woningen per jaar. Daarmee zou het woningtekort rond 2035 ca. 1% bedragen. De Brabantse bevolking neemt in de periode 2023-2035 toe met ruim 210.000 inwoners. Een groot deel van de bevolkingsgroei wordt verklaard door de buitenlandse migratie.

In de Regionale Woondeals is afgesproken, dat in de periode 2022 t/m 2030 in Noord-Brabant ca. 131.000 woningen (bruto groei) worden gerealiseerd. In 2024 heeft een herijking van de woningbouwopgave plaatsgevonden. De opgave voor Brabant is opgehoogd naar ca. **157.000 bruto in de periode t/m 2030**. Een belangrijk onderdeel van deze 'plus' zit in het project Beethoven in Zuidoost Brabant (ca 17.000 woningen).

Een belangrijk uitgangspunt is tevens dat er meer betaalbare woningen worden gerealiseerd. Van de totale nieuwbouwopgave dient 2/3 betaalbaar te zijn en 30% gerealiseerd te worden in de sociale huur.

Voor genoemde opgave zijn ruimschoots voldoende plannen beschikbaar. Anno 2025 voorziet de totale plancapaciteit in Brabant in de bouw van ruim 260.000 woningen, waarvan ongeveer de helft gepland staat voor de jaren 2025 t/m 2030. Het totale planaanbod bestaat uit zo'n 4.450 woningbouwplannen. Gemiddeld heeft een woningbouwplan een grootte van bijna 60 woningen.

Voor de eerstkomende jaren (2025 t/m 2030) zijn ca. 70.000 woningen, dat is zo'n driekwart van de op korte termijn benodigde woningbouwcapaciteit, opgenomen in harde plannen.

Kijken we naar het gerealiseerde bouwtempo, dan zien we dat 2021 (+13.000 woningen), 2022 (+13.900) en 2023 (+12.600) goede bouwjaren zijn geweest. In 2024 is de voorraadgroei echter teruggevallen tot 10.800 woningen. Op basis van het aantal recent in aanbouw genomen woningen en afgegeven bouwvergunningen wordt in 2025 en 2026 weer een (netto) groei verwacht van 12.500 tot 13.000 woningen, net iets boven de gemiddelde scores over de afgelopen vijf jaren (+12.200), maar nog wel onder het benodigde niveau van gemiddeld 13.500 tot 14.000 woningen per jaar.

1.2 Regionale Woondeals in Noord-Brabant

Op 9 maart 2023 zijn in de provincie Noord-Brabant vier regionale woondeals ondertekend. Daarin zijn onder andere afspraken gemaakt over de te realiseren woningbouwopgave t/m 2030. In 2024 heeft een herijking van de aantallen plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een ophoging van de woningbouwopgave in Noord-Brabant. Een belangrijk deel van deze verhoging is gekoppeld aan het 'project Beethoven' in Zuidoost-Brabant (17.000 woningen).

Overzicht afspraken woondealregio's

Woondealregio	Woondeals 2023: bruto aantal woningen t/m 2030	Ophoging 2024	Totaal
Regio Noordoost-Brabant	33.000	2.500	35.500
Regio Zuidoost-Brabant	45.000	17.000	62.000
Stedelijke regio Breda - Tilburg	43.000	4.500	47.500
Regio West Brabant west	10.000	2.000	12.000
Totaal Noord-Brabant	131.000	26.000	157.000

Tussen 1 januari 2022 en 31 december 2024 zijn 41.700 woningen gerealiseerd. Daarmee rest een opgave van 115.300 woningen bruto voor de periode 2025-2030.

1.3 Brabant Bouwt: “Het Brabants voorstel voor versnelling”

In 2025 is het voorstel 'Brabant Bouwt' gemaakt om te werken aan een integrale aanpak waarin woningbouw, mobiliteit en gebiedsontwikkeling in samenhang worden versneld. Dit voorstel is tot stand gekomen in een samenwerking van provincie Noord-Brabant, gemeenten, waterschappen en de stedelijke regio's. Het voorstel bevat concrete voorstellen over woningbouw- en mobiliteitsprojecten die tot en met 2030 versneld kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt uitgegaan van de kracht van Brabant in het mozaïek van grootschalige stedelijke ontwikkelingen en het versterken van kleine kernen.

De woningbouwprojecten dragen bij aan een schaa sprong in de verstedelijking. In een mix van zowel grootschalige woningbouw als kwalitatieve versterking van de dorpen. Bereikbaarheid en de mobiliteitstransitie zijn hieraan gekoppeld.

Om deze ambitie waar te maken is een stevige financiële impuls nodig. Provincies en gemeenten investeren fors, en vragen ook om cofinanciering van het rijk.

2. Onderzoeksaanpak en -methodiek



2.1 Informatievergaring en gehanteerde methodiek

Per KSF is gebruik gemaakt van verschillende methodieken om een analyse te maken en conclusies te trekken. Hoewel de provincie Noord-Brabant een uitgebreid data- en monitoringssysteem heeft, en recent nagenoeg alle Brabantse gemeenten zijn overgestapt naar het model Juno van Shinto Labs¹, wordt in dit systeem nu niet een verplichte uitvraag bij gemeenten gedaan wat vertragende factoren zijn bij de woningbouwontwikkelingen.

Gezien dat er momenteel ca 4.500 woningbouwplannen zijn in 53 gemeenten, is het voor de tijdsplanning van deze rapportage niet haalbaar geweest om al deze plannen te bekijken en gemeenten te bevragen. Daarom is, waar mogelijk, gekozen voor het hanteren van GIS kaartbeelden in combinatie met de woningbouwlocaties op X-Y coördinaten.

Hiervoor is gebruik gemaakt van de meest complete dataset die provincie tot haar beschikking heeft. Deze dataset bevat informatie over 175.000 woningen die tussen 2024 en 2033 voorzien zijn. De data is opgedeeld in twee delen: woningbouwplannen 2024 t/m 2028 en woningbouwplannen 2029 t/m 2033. Een specificatie van de data tot en met 2030 is helaas niet mogelijk. Ook ontbreken er data over 40.000 woningen in deze set. Ondanks deze kanttekeningen is dit de meest complete dataset die op dit moment beschikbaar is.

Publieke onrendabele top

Om indicatief een beeld te krijgen van de publieke onrendabele top (PORT) is het provinciaal onderzoek naar onrendabele toppen uit 2021 geactualiseerd. Daarbij heeft de provincie destijds ten behoeve van het onderzoek van Rebel naar onrendabele toppen (in opdracht van het ministerie BZK) een inschatting gemaakt van de PORT. Deze informatie is aangevuld met gegevens uit het feitenrelaas van Rebel/Stad2 dat is opgesteld in het kader van de Woontop (december 2024) en met informatie uit het Brabants voorstel; Brabant Bouwt, juni 2025.

Investeringsruimte woningcorporaties

In het kader van de herijking van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) hebben bureaus ABF en Ortec een onderzoek uitgevoerd: 'Doorrekening herijking NPA 2024'. Dit rapport, plus de NPA 2025 en de Woontop afspraken zijn als basis gebruikt om inzicht te krijgen in de investeringsruimte van de corporaties in Brabant tot en met 2030.

Stikstof

De provincies hebben in IPO wonen verband en *uitsluitend ten behoeve van het maken van deze rapportage* afgesproken een zone van 1 km, 5 km en 25 km om de stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden aan te houden en te analyseren hoeveel woningbouw binnen deze afstanden is voorzien. Enkel de 25 km grens heeft een juridische status.

Op basis van deze afstanden en meetpunten zijn in GIS kaartbeelden gecombineerd met de woningbouwplannen 2024. Deze kaartbeelden zeggen (dus) niets definitiefs of de woningbouw (plan of project) al dan niet geraakt wordt door de vergunning problematiek in het stikstofdossier.

Netcongestie

De kaarten die momenteel beschikbaar zijn vanuit Enexis bieden onvoldoende informatie om uitspraken te kunnen doen over het effect van netcongestie op de woningbouw. Er zijn nieuwe kaartbeelden van Enexis en Tennet benodigd om tot inzichten te kunnen komen op het effect van netcongestie op de woningbouwopgave.

Tekort ambtelijke capaciteit

Om beter zicht te krijgen op het tekort aan ambtelijke capaciteit is een vragenlijst opgesteld, die is uitgezet onder alle Brabantse gemeenten en onder enkele woningcorporaties en marktpartijen. Om valide uitspraken te kunnen doen, is als uitgangspunt genomen, dat er een respons van minimaal 50% van de gemeenten benodigd is. Deze respons is behaald met 63%. In de vragenlijst zijn open vragen gesteld, waardoor ook kwalitatieve uitspraken zijn gedaan over de aard van het vraagstuk, bijvoorbeeld over het proces, de organisatiekracht en mogelijke oplossingen.

¹ Juno is een monitoringssysteem dat data over de woningbouwproductie beheert en visualiseert. Het systeem wordt door de gemeente met informatie gevuld.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de GIS kaartbeelden Basisnet spoor, weg en water gehanteerd, in combinatie met de woningbouwplannen 2024.

Drinkwater

Voor drinkwater is gebruik gemaakt van de informatie uit de hand-out 'Zekerstellen van de drinkwatervoorziening op korte en lange termijn' van Vewin (sept 2022), in combinatie met de woningbouwplannen 2024.

Herstructurering

Over herstructurering is globale informatie beschikbaar op basis van eerder onderzoek voor de Verstedelijkingsstrategie – Novex Stedelijk Brabant . Ook ligt hier een relatie met de Dorpenstrategie en de uitwerking van Novex in de regio's.

2.2 Waarde van de informatie

In de rapportage is een start gemaakt met het beter in beeld brengen van de KSF. Geconstateerd wordt dat voor veel van de KSF op voorhand geen of beperkte informatie beschikbaar is.

In de uitvoering van het onderzoek is gebleken, dat het ook niet voor alle KSF mogelijk is op korte termijn tot diepgaand onderzoek te komen. Voor sommige KSF zijn aannames gedaan, door het ontbreken van (nationale) kengetallen. En voor enkele KSF kunnen nu geen harde conclusies getrokken worden, bv. door onvoldoende noodzakelijke informatie vanuit externe partners. Dit betekent ook dat conclusies over de impact van een KSF op de woningbouwopgave niet altijd eenvoudig te maken zijn. Daarom zijn bij de conclusies telkens de benodigde voorbehouden aangegeven.

Desalniettemin is deze rapportage een eerste stap voorwaarts om beter inzicht te verkrijgen in de KSF.

2.3 Toelichting op het 'stoplichtmodel'

Om per KSF een uitspraak te doen over de impact op de woningbouwopgave, is in IPO-verband een aantal afspraken gemaakt over het hanteren van een zogenoemd 'stoplichtmodel' en welke criteria voor dit stoplichtmodel van toepassing is. Daarbij is ook gekeken naar de termijn waarop het effect op de woningbouwopgave te verwachten is.

Om de impact op de woningbouwopgave in het stoplichtmodel te bepalen, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Rood = KSF raakt veel (> 30%) van de woningbouw substantieel
- Oranje = KSF raakt redelijk (> 10% en < 30%) wat woningbouw substantieel
- Groen = KSF raakt de woningbouw nauwelijks (< 10%) substantieel
- Grijs = impact niet bekend

Substantieel wil in dit geval zeggen: de KSF veroorzaakt forse vertraging in de woningbouw (> 1 jaar) of geeft forse meerkosten (> €10.000 per woning) of zorgt ervoor dat woningen überhaupt niet gerealiseerd worden.

Voor de termijnen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Korte termijn: impact nu al of binnen een jaar
- Middellange termijn: impact vooral binnen een tot vier jaar
- Lange termijn: impact vooral vanaf over vier jaar

Deze termijnen hangen samen met, dat in deze rapportage uitspraken worden gedaan over de uitvoering van de Regionale Woondeals. De woondeals hebben momenteel een looptijd tot en met 2030.

2.4 Expertsessies

In september 2025 zijn er gezamenlijke expertsessies om de stand van zaken rond de geprioriteerde randvoorwaarden door te spreken en om te verkennen welke oplossingsrichtingen er zijn. Dit krijgt vorm door een expertsessie van een dagdeel per randvoorwaarde. Daarbij worden uitgenodigd experts van de provincies, van betrokken ministeries, van gemeenten en andere deskundigen. De uitkomsten van deze expertsessies zijn niet verwerkt in deze rapportage, wel in de Nationale rapportage. Dit komt omdat deze expertsessies plaatsvinden, nadat de rapportage voor Brabant gereed moet zijn voor besluitvorming.

Omdat er tussen de provincies veel overlap is in de aanvullende randvoorwaarden, is gekozen hierop een aantal online sessies in juli te organiseren. De uitkomsten van deze online sessies zijn wel verwerkt in deze rapportage.

3. Uitkomsten inventarisatie



3.1 Dekking van publiek onrendabele toppen

Van een onrendabele top is sprake als er een financieel verlies overblijft nadat alle kosten van een woningbouwproject zijn afgetrokken van alle opbrengsten door woningverkoop. Met een onrendabele top gaat een woningbouwproject in de praktijk niet van start. Niet elk project heeft te maken met een onrendabele top, maar wel veel projecten.

Deze onrendabele toppen worden veroorzaakt door onder meer de hoge kosten van grond, de kosten voor het verplaatsen van bedrijven en de kosten voor infrastructuur/bereikbaarheid. Daarnaast dragen nationale eisen rond de betaalbaarheid van woningen bij aan het financieel tekort, evenals de kosten voor klimaatadaptatie. Zonder financiële bijdragen van de rijksoverheid zijn deze tekorten niet op te brengen door gemeenten en provincies. Historisch gezien zijn er door de rijksoverheid ook altijd forse bijdragen gedaan op momenten dat er veel woningen gebouwd moesten worden.

De onrendabele toppen van woningbouwprojecten zijn onder te verdelen in publieke tekorten (PORT, een negatief resultaat voor de overheid), onrendabele toppen van woningcorporaties en private tekorten (een negatief resultaat voor marktpartijen). Bij deze randvoorwaarde focussen we op de publieke tekorten van gemeenten.

Dekking van publiek onrendabele toppen	Impact >30%	Korte termijn
Het publieke tekort voor gemeenten in Noord-Brabant schatten we in op ongeveer €2,6 mld.		
Het gaat hierbij om ca 72.000 woningen die zijn opgenomen in de 100+ plannen in Brabant en waarvan de (start) bouw voorzien is in de eerstkomende vijf jaar (2025-2030). Dit is bijna 55% van de woningen in alle bij de provincie bekende plannen t/m 2030.		

3.1.1 Impact van de randvoorwaarde

Het publieke tekort voor gemeenten in Noord-Brabant schatten we in op ongeveer **€2,6 mld.** (excl. BTW).

Het gaat hierbij om ca. 72.000 woningen die zijn opgenomen in de 100+ plannen in Brabant en waarvan de (start) bouw voorzien is in de komende vijf jaar (2025-2030). Met de 100+ plannen bedoelen we plannen met meer dan 100 woningen. Dit is ca. **55 %** van de woningen in de bij de provincie bekende plannen t/m 2030

Om een indicatief beeld te kunnen schetsen voor heel Brabant is gebruik gemaakt van informatie uit 'Brabant Bouwt'¹ en informatie² over woningbouwplannen zoals deze bij de provincie bekend is. 'Brabant Bouwt' is een integraal samenhangend verhaal voor de versnelling van de woningbouw met als basis het gezamenlijke ontwikkelperspectief NOVEX Stedelijk Brabant met:

- Een substantiële bijdrage aan de nationale woningbouwopgave;
- Synergie en samenhang in woningbouw en mobiliteitsmaatregelen;
- Een voorstel voor de benodigde inzet van financiële middelen uit beschikbare regelingen.

In 'Brabant Bouwt' is voor een aantal woningbouwplannen (>200 woningen en met een publiek tekort) door de betreffende gemeente berekend wat de rijksbijdrage zou moeten zijn om de businesscase sluitend te krijgen (de beoogde rijksbijdrage). In deze onrendabele toppen is rekening gehouden met de bijbehorende bovenplanse infrastructuur. Deze informatie is gebruikt voor de grove berekening van de publiek onrendabele top in deze rapportage.

Vanuit de matrices kan onderscheid gemaakt worden naar woningbouwplannen in grote en middelgrote steden en in overig Brabant. Samen met de informatie gedestilleerd vanuit 'Brabant Bouwt' is de mogelijke totale onrendabele top voor Brabant bepaald³. De bij de woningbouwplannen behorende bovenplanse infrastructuur en mobiliteitsmaatregelen zijn onderdeel van deze onrendabele top.

1 Brabant Bouwt, het Brabants voorstel voor versnelling, juni 2025. Hierin wordt door de provincie Noord Brabant en de stedelijke regio's een bod aan het Rijk gedaan om samen de woningbouw te versnellen en de mobiliteitssystemen toekomstbestendig te maken.

2 De genoemde matrices met het actuele planaanbod voor woningbouw, anno 2025.

3 Alle bedragen zijn naar boven afgerond.

Beoogde rijksbijdrage in 100+ plannen *

Stedencategorie	Aantal woningen in 100+ plannen	Gemiddelde beoogde rijksbijdrage per woning	Totaal beoogde rijksbijdrage bij 100+ plannen
Grote steden	34.520	€ 23.000	€ 800 mln.
Middelgrote steden	15.590	€ 16.000	€ 250 mln.
Overig Brabant	21.810	€ 11.000	€ 240 mln.
Totaal 100+ plannen	71.920	€ 18.000	€ 1,3 mld.

Beoogde rijksbijdrage per woondealregio *

Woondealregio	Aantal woningen in 100+ plannen	Totaal beoogde rijksbijdrage bij 100+ plannen
Noordoost-Brabant	16.320	€ 300 mln.
Zuidoost-Brabant	26.560	€ 500 mln.
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	24.150	€ 450 mln.
West-Brabant	4.890	€ 90 mln.
Totaal voor de 100+ plannen	71.920	€ 1,3 mld.

* afgeleid van 'Brabant Bouwt'

Aangezien in 'Brabant Bouwt' in het algemeen 50% van het totale publieke tekort als rijksbijdrage wordt gevraagd, kan gesteld worden dat het totale publieke tekort in de plannen naar schatting zo'n **€2,6 mld.** bedraagt. Hierbij is het wel belangrijk om op te merken dat de bovenplanse infrastructuur en mobiliteitsmaatregelen die horen bij de woningbouwontwikkelingen onderdeel zijn van dit bedrag. Deze rekenen zeer zwaar mee in deze onrendabele top.

Daarnaast gaan we ervan uit dat de plannen met minder dan 100 woningen in het algemeen geen of kleinere onrendabele toppen kennen.

In deze publiek onrendabele top is geen rekening gehouden met de financiële nadelige effecten van randvoorwaarden zoals stikstof, netcongestie, ambtelijke capaciteit en externe veiligheid.

Ook willen we opmerken dat het hier gemiddelden betreft. Of een businesscase rendabel of onrendabel is, is van vele aspecten afhankelijk en is zeer project-specifiek. Wel zien we dat de gemiddelde onrendabele top in de grotere en middelgrote steden in Brabant hoger is dan in de kleinere steden en dorpen.

3.1.2 Zicht op oplossingen

Zoals in 'Brabant Bouwt' is aangegeven, wordt in het algemeen 50% van de onrendabele top door gemeenten, provincie en andere betrokken partijen afgedekt. Doorgaans wordt de weg naar subsidies zoals WBI en WOKT goed gevonden, maar dit vergt veel capaciteit van gemeenten. Tegelijk bestaat er veel onzekerheid of subsidieaanvragen wel worden gehonoreerd, waardoor gemeenten soms alleen al om deze reden afzien van een aanvraag. De subsidies zijn bovendien niet voldoende, zoals ook blijkt uit 'Brabant Bouwt'.

De provincie investeert in diverse infrastructuurprojecten en mobiliteitsmaatregelen die bijdragen aan de mobiliteitstransitie. Ook draagt de provincie financieel bij aan 12 stedelijke gebiedsontwikkelingen, evenals via diverse MIRT-trajecten. Daarnaast helpt de provincie individuele woningcorporaties met het realiseren van woningen door leningen te verstrekken.

De provincie onderzoekt of zij, door middel van grondverwerving voor woningbouw, gemeenten kan ondersteunen. Hierdoor zou het mogelijk kunnen zijn de onrendabele top kleiner te maken. Via het stimuleren van efficiënt plannen/organiseren, het delen van goede voorbeelden, zoals Woonst en het standaardiseren van werkwijzen zoals een anterieure overeenkomst kunnen kosten worden verlaagd, waarmee de onrendabele top wordt verminderd. De provincie heeft al een aantal van deze instrumenten geïnitieerd.

3.2 Investeringsruimte woningcorporaties

Ook de woningbouwcorporaties hebben uitdagingen bij de realisatie van de afspraken in de regionale woondeals. In december 2024 maakten woningcorporaties en gemeenten herijkte Nationale Prestatieafspraken (NPA) met minister Keijzer over de te leveren volkshuisvestelijke prestaties tot 2035. Uit het rapport van ABF en Ortec 'Doorrekening herijking NPA 2024' (december 2024) blijkt dat in een aantal woondealregio's corporaties eind jaren twintig niet meer aan het nieuwe financieel beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kunnen voldoen. Daarom pleitte de Woningbouwcoalitie in 2024 voor vrijstelling van Vpb (vennootschapsbelasting) voor woningcorporaties en extra rijksmiddelen voor nieuwbouw door corporaties.

De NPA zijn op de Woontop bevestigd. Naast afspraken over de toevoeging van sociale huurwoningen zijn ook afspraken gemaakt over de verduurzaming en betaalbaarheid voor zittende huurders. Provincies en woondealregio's zetten zich maximaal in om invulling te geven aan de afspraken uit de Woontop. De nieuwbouwproductie van corporaties is sinds de eerste NPA in 2022 met 40% toegenomen. Deze stijgende lijn moet de komende jaren worden doorgezet om ook de afspraken over betaalbare woningen in de Regionale Woondeals te behalen.

De doorrekening van ABF-Ortec laat per woondealregio zien hoe het staat met de financiële haalbaarheid van de opgave sociale huur in de DAEB. Hieruit kan voor Brabant geconcludeerd worden, dat in alle vier de woondealregio's er tot en met 2030 voldoende financiële middelen voorhanden zijn bij de corporaties om de woondealafspraken te kunnen realiseren. Binnen de regio SRBT zijn er wel in de deelregio Hart van Brabant zorgen of er voldoende financiering beschikbaar is in de periode 2028 t/m 2030. Daarmee lijkt dit voor Brabant in beginsel geen belemmerende KSF voor het behalen van de woondeals. Wel is voor de periode t/m 2034 een tekort aan middelen voor Brabant voorzien van 224 miljoen, met name in de regio's Zuidoost en Noordoost Brabant.

Uit onderzoek onder de 13 woningcorporaties actief in Zuidoost Brabant blijkt echter, dat de corporaties met de afspraken in de Regionale Woondeals van 2023 al tegen de financiële grenzen aanlopen. Met de ophoging van de Woondeal

Zuidoost (met name voor het 'project Beethoven') zijn de corporaties niet in staat deze grotere opgave te realiseren. De corporaties willen het gesprek aangaan over de (on)mogelijkheden en wat er nodig is om de ambitie waar te maken.

In de Voorjaarsnota (2025) was er sprake van een voorgenomen huurbevriezing. Dit had zeer grote effecten op de investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties in Brabant om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren en/of bestaande woningen te verduurzamen. Met de val van het kabinet is de huurbevriezing van de baan. Dit onderschrijft het belang van een betrouwbare overheid die langjarig consistent beleid voert en transparant en langjarig duidelijkheid biedt over de financiële middelen die de corporaties ter beschikking kunnen stellen.

Investeringsruimte woningcorporaties	Impact >10% en <30%	Lange termijn
Tot en met 2030 lijken de woningcorporaties voldoende financiële middelen ter beschikking te hebben om de opgave sociale huur conform afspraken in de vier Regionale Woondeals te realiseren. Het totale tekort aan middelen t/m 2034 is 224 miljoen, met name in de regio's Noordoost en Zuidoost Brabant.		
Echter, de corporaties in Zuidoost Brabant geven aan dat er niet voldoende financiële ruimte is voor de extra opgehoogde opgave (met name als gevolg van 'project Beethoven', bruto 17.000 woningen).		

3.2.1 Zicht op oplossingen

Het maken van prestatieafspraken tussen corporaties en individuele gemeenten en in de NPA met het rijk, is een goede basis voor het realiseren van de betaalbaarheidsopgave. De primaire verantwoordelijkheid voor deze afspraken ligt bij de corporaties, individuele gemeenten en het rijk. De provincie heeft geen rechtstreekse wettelijke taak in de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn tegelijk zeer relevant voor de bestuurlijke afspraken die in de Regionale Woondeals zijn gemaakt. Hier zijn afspraken gemaakt over de toevoeging van betaalbare woningen, waaronder de sociale huurwoningen. Ook aan de regionale versnellingstafels vindt frequent het gesprek plaats met de corporaties en andere partijen over de opgave rond betaalbare woningen. Van de provincies wordt hier een coördinerende rol verwacht op de regionale schaal.

De corporaties zijn voor de uitvoering van hun volkshuisvestelijke taak mede afhankelijk van beleid en besluiten van het rijk. Corporaties zijn daarbij gebaat bij een consistente en voorspelbare partner. Hiervan is nu niet altijd sprake, bv. doordat eisen waaraan corporaties (financieel) moeten voldoen telkens wijzigen. Dit wordt vaak gevoed door politieke wensen. De wijze waarop het rijk telkens ingrijpt in de investeringsruimte van corporaties zet hen onder druk en brengt onzekerheid met zich mee. Dit heeft een negatief effect op het behalen van de woningbouwopgave.

Tenslotte dient nog vermeld te worden, dat voor het behalen van de opgave middeldure huur (en betaalbare koop) in de Regionale Woondeals verruiming van de mogelijkheden voor woningcorporaties om dit segment te realiseren, positief zou kunnen bijdragen aan het behalen van de opgave. Echter zolang de financiële ruimte zeer beperkt blijft zal de focus blijven liggen op sociale huurwoningen. Kortom er is ook extra investeringsruimte voor corporaties nodig om een impuls te geven aan de realisatie van middeldure huurwoningen. (afschaffen vennootschapsbelasting of iets dergelijks) Met name op de middeldure huur zien we in Brabant, dat de kwalitatieve woningbouwprogrammering achterblijft.

3.3 Stikstofruimte voor woningen

De overbelasting van de natuur met stikstof en de gevolgen daarvan voor vergunningverlening zijn een beperkende factor, ook voor woningbouw. Als er een activiteit plaatsvindt, zoals woningen bouwen, is veelal een natuurvergunning nodig vanwege het beschermen van de natuur. De mogelijkheid tot het afgeven van vergunningen is - momenteel veelal op basis van uitspraken van de Raad van State - aan verandering onderhevig. De basis ervan ligt in de Omgevingswet (en gaan terug op de Wet natuurbescherming en de EU Vogel- en Habitatrichtlijnen) en vereisen dat de beschermde natuur een gegarandeerde minimale kwaliteit heeft. Onder andere door stikstofdepositie is dat momenteel niet te garanderen, waardoor de al geldende vergunningsplicht steeds stringenter wordt door uitspraken van o.a. RvS, hierdoor wordt het steeds moeilijker om te komen tot (woningbouw)vergunningen.

Noord-Brabant kent 21 Natura 2000-gebieden, waarvan er op dit moment 18 stikstofgevoelige delen zijn. Hollands Diep, Markiezaat en het Zoommeer kennen momenteel geen stikstofgevoelige delen. Voor Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem geldt dat dit Natura 2000-gebied momenteel alleen stikstofgevoelige delen in Gelderland heeft. Voor de overige 17 gebieden geldt, dat deze momenteel stikstofgevoelige delen in Noord-Brabant hebben. Het gaat om:

- Biesbosch,
- Krammer-Volkerak,
- Brabantse Wal,
- Ulvenhoutse Bos,
- Langstraat,
- Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen,
- Vlijmens Ven & Moerputten & Bossche Broek,
- Kampina & Oisterwijkse Vennen,
- Regte Heide & Riels Laag,
- Kempenland-West,
- Leenderbos & Groote Heide & De Plateaux,
- Strabrechtse Heide & Beuven,
- Deurnsche Peel & Mariapeel,
- Groote Peel,
- Weerter- en Budelerbergen & Ringselven,
- Oeffelter Meent,
- Boschhuizerbergen.

Het bouwrijp maken van grond, de bouw van woningen, de bewoning van woningen en de bijbehorende verkeersbewegingen zorgen allemaal voor de uitstoot van stikstof. Het gaat dan bijvoorbeeld om de uitstoot van brandstofmotoren gedurende de bouwperiode en het bewonen van de woning in de gebruiksfase. Hoe dichter een woningbouwproject bij stikstofgevoelige natuurgebieden ligt, hoe groter de kans op vertraging en extra kosten vanwege de stikstofemissie door het betreffende woningbouwproject.

In deze rapportage is daarom tussen de provincies in IPO een afspraak gemaakt om, uitsluitend ten behoeve van deze rapportage, inzicht te krijgen in hoeveel woningen op relatieve korte afstand van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden

zijn gepland. De afstanden van 1, 5 en 25 km zijn gehanteerd voor het uitvoeren van de berekeningen. Uitsluitend de 25 km heeft een juridische status.

Voor provincies is het op grond van de uitspraken van de Raad van State van 18 december 2024 (vrijwel) niet mogelijk om vergunningen af te geven. Ook niet voor woningbouw. De oorzaak hiervan is dat overheden onvoldoende doen om de verslechtering van stikstofgevoelige natuur te voorkomen.⁴ Het gevolg is dat de rechter het natuurbelang steeds zwaarder weegt in de uitspraak en daarmee wegen voor vergunningverlening afsnijdt of beperkt. Daarom zijn er stevige en onomkeerbare maatregelen van de overheid nodig om tot substantiële reductie te komen. Als die maatregelen niet uitgevoerd worden, blijft de vergunningverlening voor veel woningbouw lastig of onmogelijk.

De genoemde uitspraken van de Raad van State geven aan dat ook (veel) woningbouwprojecten die sinds 2020 via 'intern salderen' vergund waren, momenteel geen geldige vergunning op het onderdeel stikstof hebben, maar dat overheden 5 jaar niet mogen handhaven om een en ander te kunnen (laten) herstellen. De uitspraak legt daarnaast nieuwe eisen op aan 'intern salderen'.

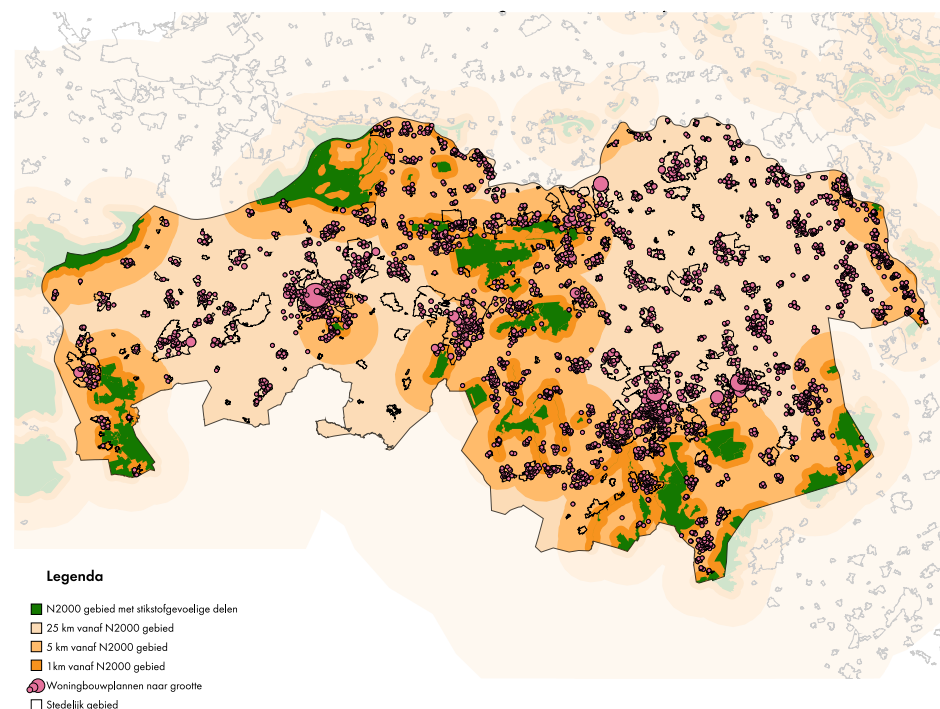
Stikstofruimte voor woningen

Impact >30%

Korte termijn

De Brabantse woningbouwopgave ligt volledig binnen 25 km van een stikstofgevoelig Natura 2000 gebied. Voor alle woningbouwplannen moet worden afgewogen of een effect te verwachten is op een stikstofgevoelig Natura 2000 gebied en of de aanvraag van een natuurvergunning daarmee benodigd is. Veelal zal een natuurvergunning moeten worden aangevraagd. Dit heeft een grote impact op mogelijke vertraging en extra kosten om woningbouwplannen te realiseren in Brabant. Het is echter niet aan te geven hoeveel woningen hiermee gemoeid zijn. De provincie zoekt naar oplossingen in de Bos 2.0, echter uiteindelijk zijn zeker ook Rijksbesluiten nodig om uit deze impasse te komen.

3.3.1 Impact van de randvoorwaarde



4 Zie onder meer de [uitspraak van de rechter](#) op 22 januari 2025 in de zaak van Greenpeace tegen de Staat. De rechter heeft Greenpeace in het gelijk gesteld.

Ongeveer 450 Woningbouwplannen met bijna 13.000 woningen zijn gepland binnen 1 km vanaf stikstofgevoelige N2000 gebieden.

Aantal woningen binnen 1 km van N2000 per woondealregio

Regio	2024-2028	2029-2033 *	Totaal
Stedelijke Regio Breda Tilburg	+/- 2.750	+/- 1.700	+/- 4.450
Regio Noord Oost Brabant	+/- 1.700	+/- 1.750	+/- 3.450
Stedelijke regio West Brabant	+/- 800	+/- 250	+/- 1.050
Zuidoost Brabant	+/- 2.300	+/- 1.500	+/- 3.800
Totaal	+/- 7.550	+/- 5.200	+/- 12.750

(*woningbouwplannen t/m 2033 in plaats van 2030 in verband met de beschikbare dataset)

Ongeveer 2.300 woningbouwplannen met bijna 90.000 woningen zijn gepland binnen 5 km vanaf stikstofgevoelige N2000 gebieden.

Aantal woningen binnen 5km van N2000 per woondealregio

Regio	2024-2028	2029-2033 *	Totaal
Stedelijke Regio Breda Tilburg	+/- 25.000	+/- 13.500	+/- 38.500
Regio Noord Oost Brabant	+/- 8.700	+/- 7.900	+/- 16.600
Stedelijke Regio West Brabant	+/- 3.500	+/- 2.300	+/- 5.800
Zuidoost Brabant	+/- 19.500	+/- 9.400	+/- 28.900
Totaal	+/- 56.700	+/- 33.100	+/- 89.800

(*woningbouwplannen t/m 2033 in plaats van 2030 in verband met de beschikbare dataset)

En alle woningbouwplannen vallen binnen 25 km vanaf stikstofgevoelige N2000 gebieden.

Voor alle woningbouwplannen binnen 25 km vanaf een N2000 gebied die zorgen voor stikstofneerslag in een N2000-gebied moet een natuurvergunning worden aangevraagd. Gezien de staat van de N2000 gebieden in Noord-Brabant is het afgeven van deze vergunning op dit moment niet mogelijk. Alleen incidenteel kan het mogelijk zijn om toch een vergunning af te geven. Dit is alleen per project te bepalen. Daarom is niet aan te geven hoeveel woningen in Brabant op welke termijn potentieel vertraging oplopen en wat eventueel de bijbehorende kosten zijn.

3.3.2 Voorbeelden

Een illustratief voorbeeld waar stikstof direct als KSF speelt is in de gemeente Gilze Rijen. Aan de oostzijde van de kern Rijen is hier de ontwikkeling van de woonwijk 'Tussen de Leijen' met 375 woningen voorzien. Echter, wanneer de 200 woningen in het zuidelijk deel van de wijk bewoond zouden worden, dan is de stikstofuitstoot te groot voor het nabijgelegen Natura 2000 gebied. De provincie Noord-Brabant kan hierdoor geen natuurvergunning afgeven. De gemeente heeft inmiddels al voorbereidende werkzaamheden getroffen met het risico dat een deel straks niet bewoond kan worden.

3.3.3 Zicht op oplossingen

In 2024 heeft de provincie de Brabantse Ontwikkelaanpak Stikstof 2.0 (BOS 2.0) vastgesteld. De ontwikkelaanpak bevat concrete maatregelen, ook die vanuit het Rijk. In samenwerking met verschillende partners werkt de provincie toe naar duurzame vergunningverlening om 'Brabant Open' te houden en op termijn naar een gunstige staat van instandhouding in de Natura 2000-gebieden. Om de centrale doelstelling (investeren in natuurkwaliteit, zodat vergunningverlening weer opgestart kan worden) te halen, worden concrete maatregelen genomen en voorgesteld. We richten ons daarbij op maatregelen waarop we als Brabant invloed hebben, met als doel om de uitstoot van Brabantse bronnen te verlagen. Daarnaast zetten we ons stevig in om ook het Rijk te bewegen tot een voldoende en robuuste 'geborgde aanpak' die Nederland van het slot zou halen, zoals de premier beloofde bij de start van de 'Ministeriële Commissie Economie en Natuurherstel' (MCEN).

De maatregelen in de BOS 2.0 zijn juridisch geborgd en financieel gedekt. Voor de financiering van aanvullende maatregelen wordt slim gebruik gemaakt van bestaande budgetten en blijven we creatief kijken naar alternatieve bronnen van financiering. Deze hernieuwde ontwikkelaanpak richt zich op drie belangrijke sectoren: landbouw, mobiliteit en industrie/energie. De ambitie van BOS 2.0 is om de uitstoot van stikstof uit Brabantse bronnen fors terug te dringen en daarmee 'Brabant Open' te houden en kwetsbare natuur te beschermen. Het programma

loopt tot 2027 en voor de aanpak is de medewerking van onze partners en de Rijksoverheid van groot belang. Daarnaast beschrijft de BOS 2.0 ook de samenwerking met aangrenzende provincies en grensoverschrijdende samenwerking met het buitenland, met name Vlaanderen.

Sinds 25 april is het Rijk in een kamerbrief gekomen met een 'Startpakket Nederland van het Slot', waarmee het Rijk de ambitie probeert in te vullen om vergunningverlening weer op te kunnen starten, onder meer door het nemen van (stikstofreductie en natuurherstel)maatregelen.

Het 'startpakket' lijkt niet voldoende maatregelen te omvatten om vergunningverlening te herstarten. De kamerbrief suggereert dat er in de 'augustus-besluitvorming' een vervolg hierop komt.

LTO Nederland, IPO, VNG, waterschappen en de Jonge Boeren en Tuinders hebben in juli 2025 een gezamenlijke handreiking gepresenteerd om stappen te zetten in het terugdringen van de stikstofuitstoot: 'Bouwstenendocument emissiereductie landbouw; vergunningverlening in Nederland weer in beweging', als hulp aan het kabinet bij de uitwerking van het 'startpakket'.

3.4 Netcongestie

Een steeds urgenter probleem in de woningbouw is de netcongestie. Het elektriciteitsnet zit op veel plekken vol. Vooralsnog is er ruimte voor de aansluiting van nieuwbouwwoningen, maar door discussies over de reserveringssystematiek voor kleinverbruik en wijziging van het maatschappelijke prioriteringskader enerzijds, en de snelle groei van de vraag naar elektriciteit en het daarmee steeds verder vollopen van het elektriciteitsnet anderzijds, is het mogelijk dat nieuwbouwwoningen in de toekomst niet meer aangesloten kunnen worden. Een belangrijke achterliggende oorzaak van het toenemende elektriciteitsverbruik is de verduurzaming van ons energieverbruik: van gas naar elektriciteit.

De groeiende vraag naar elektriciteit komt voort uit de groeiende inzet van onder andere warmtepompen, laadpalen en zonnepanelen. De benodigde capaciteit van het elektriciteitsnet overtreft op piekmomenten de beschikbare transportcapaciteit. Nieuwe aansluitingen voor winkels, scholen en bedrijven zijn nu al problematisch, maar ook woningen kunnen hiermee te maken krijgen.

Oplossingen voor netcongestie	Impact niet bekend	Korte termijn
Op dit moment worden nieuwbouwwoningen (kleinverbruik) nog aangesloten in Brabant. Het is onduidelijk of dit op termijn een houdbaar uitgangspunt is. De provincie heeft op dit moment geen zicht op óf en wanneer hier verandering in zou kunnen komen als gevolg van netcongestie. Naast (directe) netcongestie, hebben we in Brabant te maken met 'indirecte netcongestie'. Hiermee wordt bedoeld dat de uitvoeringskracht van de netbeheerder in een aantal gevallen een knelpunt vormt waardoor woningen niet volgens planning aangesloten kunnen worden.		

3.4.1 Impact van de randvoorwaarde

Een analyse van de impact van netcongestie op de woningbouw is op dit moment niet mogelijk in Brabant. De beschikbare publieke data over netcongestie heeft alleen betrekking op grootverbruik. Nieuwbouwwoningen (kleinverbruik) worden vooralsnog gewoon aangesloten aangezien Enexis hiervoor ruimte heeft gereserveerd op het net. Deze ruimte staat onder druk, de autonome groei (toename van het gebruik bij klanten die al een aansluiting hebben) gaat door terwijl netuitbreidingen soms niet tijdig gereed zijn. Hierdoor komt de gereserveerde ruimte voor woningbouw onder druk te staan. Sowieso staat de reserveringssystematiek voor kleinverbruik ter discussie, netbeheerders zijn hierover in gesprek met de ACM.

De woningbouwopgave kan naast congestie op kleinverbruik, ook worden beïnvloed door congestie op grootverbruik. Als voorzieningen in de plint niet gerealiseerd kunnen worden, heeft dit invloed op de business case, wat ertoe kan leiden dat ook de woningen niet gerealiseerd zullen worden.

Op welke termijn congestie impact heeft op kleinverbruik is op dit moment niet te zeggen. De verwachting is dat deze KSF op korte termijn een zeer grote kans geeft op woningbouwvertragingen. De provincie voert het gesprek met Enexis en TenneT om inzicht te krijgen in waar en wanneer woningbouw in Brabant in de knel kan komen.

3.4.2 Zicht op oplossingen

Om de impact van netcongestie te beperken, is de uitbreiding van het elektriciteitsnet van groot belang. Hiertoe zet Brabant stevig in op het 'versnellingspoor netuitbreidingen', zoals ook in het Landelijke Actieprogramma Netcongestie is opgenomen.

Via het provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (pMIEK) stellen we welke maatschappelijke ontwikkelingen in Brabant prioriteit hebben. Netbeheerders zullen dit vervolgens meewegen in het opstellen van hun investeringsprogramma's.

Netbewuste nieuwbouw biedt kansen om met beperkte netcapaciteit een groter aantal nieuwbouwwoningen te realiseren, óf om via gebiedsbudgetten/ buurtbudgetten (voorzieningen waarvoor een grootverbruikaansluiting nodig is) toch te realiseren. De provincie oriënteert zich op dit moment op haar verdere rolname op het onderwerp.

3.5 Tekort ambtelijke capaciteit

Een groeiend knelpunt bij woningbouw zit in de uitvoering: er is een tekort aan ambtelijke capaciteit om woningbouwplannen tot ontwikkeling en uitvoering te brengen. Gemeenten komen handen tekort voor de planvorming, procesbegeleiding en vergunningverlening.

Een belangrijke oorzaak van dit tekort is de groeiende omvang van de opgave: jaar op jaar blijkt dat er meer woningen gebouwd moeten worden. Als er meer woningen gebouwd moeten worden, zijn ook meer mensen nodig om plannen daarvoor te maken en om tot uitvoering te komen, binnen de huidige wetgeving.

En zoals geschetst in de Nationale Woon- en Bouwagenda uit 2022 is er daarbij meer regie van alle overheden nodig: gemeenten moet niet langer afwachten of projectontwikkelaars met voorstellen komen, maar moeten zelf aan de slag gaan om tot woningbouwplannen te komen. Ook neemt de complexiteit toe, waardoor er per woningbouwplan meer ambtelijke inzet nodig is. Er wordt meer integraal naar woningbouw gekeken: men moet uitzoeken of de woningbouwplannen aansluiten op de beschikbare capaciteit op wegen en in het openbaar vervoer, er moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat, met natuurwetgeving, met netcongestie en met stikstof.

Tekort ambtelijke capaciteit	Impact >10% en <30%	Korte termijn
• Ambtelijk tekort: 340 fte tot en met 2030, verspreid over vrijwel alle gemeenten en disciplines. • Financiële impact: €410 miljoen over zes jaar • Vertraging woningbouw: Minstens 16% van de rest opgave woningbouw (ca. 18.500 woningen) vertraagt door capaciteitsgebrek		

3.5.1 Impact van de randvoorwaarde

Onder alle Brabantse gemeenten en onder een aantal marktpartijen en woningcorporaties is een separate vragenlijst uitgezet. De respons op beide vragenlijsten was 63%. Omdat niet alle marktpartijen en corporaties zijn bevroegd kunnen deze resultaten voor hen niet worden geëxtrapoleerd, voor de respons vanuit de gemeenten is dat wel mogelijk.

Uit de beantwoording van de vragen blijkt dat er in Brabant voor de komende zes jaar (tot en met 2030) een tekort is aan 340 fte ambtelijke capaciteit. Dit tekort betreft bijna alle gemeenten en alle disciplines die zich bezighouden met woningbouwontwikkelingen. Maar vooral projectmanagers, vastgoedjuristen, omgevingsrechtjuristen en vergunningverleners worden genoemd.

Wanneer deze 340 fte omgezet wordt in geld betekent dat ca. € 410 mln. aan personeelskosten voor de komende zes jaar.

We zien dat er met name een ambtelijk tekort is in de kleinere gemeenten (< 50.000 inwoners) en dat er vooral in de regio Zuidoost een gebrek is aan vele disciplines (dit heeft waarschijnlijk met het 'project Beethoven' in deze regio te maken).

In de vragenlijsten hebben we ook gevraagd of een inschatting is te maken van het effect van het ambtelijk tekort op de woningbouwrealisatie. Op basis van deze reacties wordt minstens 16% van de restantopgave tot en met 2030 vertraagd als gevolg van het gebrek aan diverse disciplines. Dit betreft dan 18.500 woningen voor de komende zes jaar.

Aan de gemeenten is ook gevraagd of zij gebruik maken van de provinciale subsidieregeling woningbouwversnelling (€ 15,6 mln. Rijksgeld en maximaal € 1,9 mln. provinciale cofinanciering). 90% van de respondenten maakt hiervan gebruik maar bijna 75% van alle respondenten geeft aan dat deze subsidieregeling onvoldoende is om het tekort aan ambtelijke capaciteit op te lossen.

Zowel de gemeenten, marktpartijen als woningcorporaties geven aan dat meer geld niet de oplossing is voor het tekort aan ambtelijke capaciteit. Er is vooral een tekort aan beschikbaarheid van mensen. In enkele (kleinere) gemeenten wordt zelfs niet gereageerd op openstaande vacatures. En wanneer er ingehuurd wordt, ontbreekt vaak de lokale kennis en het gebrek aan continuïteit vormt een belemmering in relatie tot langjarige projecten.

Daarnaast is meerdere malen aangegeven dat capaciteitstekorten bij derden, zoals Brabant Water en Enexis ook tot grote vertraging leidt. Net als dat de bezwaar- en beroepsprocedures naast vertraging en onzekerheid ook extra capaciteit kost van de betrokken ambtenaren, omdat zij hun werk moeten herhalen.

Een aantal gemeenten geeft aan dat realisatie van woningen niet enkel bij de gevraagde functies ligt, maar dat ook andere organisatieonderdelen te maken hebben met de grote woningbouwopgaven. Zo is er bijvoorbeeld ook extra capaciteit nodig bij het sociaal domein, beleidsafdelingen als energie en klimaat en bij het ingenieursbureau.

Meermaals is aangegeven dat het niet enkel om de kwantiteit gaat, maar zeker ook om de kwaliteit van de beschikbare capaciteit. Hierbij wordt vooral bedoeld op eigenschappen van projectleiders die belangrijk zijn bij de versnelling van de woningbouw; besluitvaardig, daadkrachtig, focussen, tijdig opschalen, verantwoordelijkheid nemen en eigenaarschap voelen.

Marktpartijen en woningcorporaties zien vooral dat in kleinere gemeenten specialistische kennis wordt gemist en dat deze dan ingehuurd moet worden. Maar zij geven, net zoals gemeenten aan, dat inhuur niet altijd de beste oplossing is vanwege de continuïteit, betrokkenheid, lokale kennis en efficiëntie. Door verloop gaat kennis en capaciteit verloren en dat zorgt per saldo voor vertraging.

Met meer geld wordt niet het gehele tekort aan ambtelijke capaciteit opgelost, het gaat ook om slimmer samenwerken, prioriteren van projecten en efficiënter inzetten van mensen, processen en instrumenten.

3.5.2 Zicht op oplossingen

Er is een aantal oplossingsrichtingen in beeld waarvan de provincie enkele heeft opgepakt.

Provinciaal al in gang gezet

- Ruimte voor groei: provinciaal traject voor zij-instromers bij de overheid.
- Toepassen van een efficiënter planproces (parallel plannen, 100 dagen aanpak etc.).
- Standaardiseren van instrumenten (bijv. Brabants model anterieure overeenkomst kostenverhaal, intentieovereenkomst, intake, plantoetsing, vergunningverlening etc.).
- Het delen en stimuleren van goede voorbeelden met andere regio's/gemeenten, denk bijvoorbeeld aan de regionale bouwstroom voor sociale woningbouw WoonST vanuit de regio Zuidoost.
- Subsidieregeling woningbouwversnelling.
- Subsidies voor versnellingscoaches en bouwstroomcoaches.
- Stimuleren van het gebruik van Juno van ShintoLabs als eenduidige woningbouwmonitor, waaruit ook andere instanties dan gemeenten de voor hen relevante informatie kunnen halen.

Oplossingsrichting in provinciale werkwijzen

- Provincie wordt in de initiatieffase al bij de planvorming betrokken.
- Provincie geeft in een vroeg(er) stadium aan of een plan ruimtelijk aanvaardbaar is.
- Provincie is directer en duidelijker in haar sturing en besluitvorming rondom woningbouwplannen.

Overige oplossingsrichtingen

- (regionaal) **prioriteren** van projecten (grotere plannen, minder complexe projecten, capaciteit gericht inzetten, minder plannen, reality-check op de plannen), focus aanbrengen, 'niet alles kan'.
- **Slimmer samenwerken**, bijvoorbeeld met behulp van regionale expertpools, gemeentelijke samenwerking of een regionaal projectbureau. Slimmer samenwerken kan ook doordat grotere gemeenten de kleinere gemeenten helpen. En met het bieden van opleiding, bijscholing of het koppelen van senior functies aan een medior of junior. Daarnaast kunnen pensionado's ingezet worden en kunnen gemeenten met een flexibele schil van vaste adviesbureaus werken. Een vorm van slimmer samenwerken kan ook door integraal plannen te beoordelen en niet sectoraal, hiermee wordt tijdswinst geboekt en leert men van elkaars vakgebied. Wanneer alle stakeholders vanuit één monitor of database zoals Juno werken wordt ook slimmer samengewerkt, hierbij kan ook AI worden ingezet.
- **Faciliterend grondbeleid** beter uitvoeren; rollen en verantwoordelijkheden verduidelijken, ambtenaren in een toetsende en adviserende in plaats van in een uitvoerende rol. Kostenverhaal toepassen is verplicht volgens de Omgevingswet, maar dit wordt niet door elke gemeente even goed ingezet.
- Met **marktpartijen/corporaties** op een andere wijze samenwerken door hen meer werkzaamheden uit te laten voeren of zij vergoeden inzet van ambtelijke capaciteit.
- **Overheidsbeleid** (en visie) is op orde en wordt vervolgens een paar jaar 'bevrozen'; enkele jaren geen wijzigingen waardoor alle partijen weten waar ze aan toe zijn. Niet overal en altijd voor een '8' willen gaan; cultuuromslag in denken.
- Hogere overheden vragen **minder 'lijstjes'** op en zorgen ervoor dat administratieve handelingen en verantwoording rondom subsidieaanvragen eenvoudig en efficiënt zijn.
- Rol van het gemeentelijk bestuur kirtisch bekijken. De **rolverdeling gemeenteraad/college** is niet altijd duidelijk en rolvast en werkt daardoor vertragend.

- **Standaardisering woningen** waardoor slechts 1 maal vergunning toets nodig is.
- **Industrialisering van de woningbouw.**
- **Vergunningsplicht afschaffen.** Gemeenten erop attenderen dat zij kunnen kiezen voor een ruimtelijke vergunning in het omgevingsplan.
- **Hogere woningbezetting faciliteren**, bv. friendscontracten.

3.6 Vervoer gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water

Het Basisnet is het landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor. Het huidige Basisnet (inwerkingtreding 2015) streeft een balans tussen vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ordening en externe veiligheid na. Voor externe veiligheid zijn als uitgangspunt de geldende risiconormen gehanteerd. Hiertoe is in het Basisnet per transportas aan de vervoerszijde een risicoplafond vastgelegd. Dit risicoplafond fungeert enerzijds als de grens aan de groeiruimte van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Anderzijds fungeert het risicoplafond als grens van de veiligheidszone waarbinnen aan de bebouwingszijde ruimtelijke beperkingen gelden.

Dit gebeurt door middel van:

- Het plaatsgebonden risico (PR): een wettelijke grenswaarde voor kwetsbare functies die niet overschreden mag worden. Dat wil zeggen dat er geen kwetsbare objecten zoals woningen mogen staan in een gebied waar de kans op overlijden door vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor groter is dan eens per miljoen jaar. Het PR is uitsluitend afhankelijk van het vervoer en van de spoorweginfrastructuur. Bebouwing langs het spoor leidt niet tot een verandering van het PR.
- Het groepsrisico (GR): het GR is geen harde wettelijke grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Het GR wordt bepaald door de risicobron (het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor) en de bevolkingsdichtheid. Aan de hoogte van het GR dragen dus zowel de bebouwingszijde als het vervoer bij.

De minister (van Infrastructuur en Waterstaat) moet zorgen dat geen van de plafonds wordt overschreden. Als dat wel het geval is, dienen maatregelen te

worden genomen om alsnog het risico onder de plafond(s) te krijgen. Dit kan bijvoorbeeld door het nemen van bronmaatregelen, zoals het saneren van wissels en gelijkvloerse overwegen of verbeteringen aan ketelwagens.

In Noord-Brabant zijn de genoemde plafonds sinds 2015 elk jaar structureel overschreden, wat heeft geleid tot een groot spanningsveld op verschillende locaties langs het spoor ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

Sinds de invoering van de Omgevingswet in 2024 zijn er aanpassingen doorgevoerd voor Basisnet. Een van de belangrijkste is de introductie van zogeheten aandachtsgebieden. Dit zijn vaste afstanden vanaf de transportas, respectievelijk 30 meter voor brand, 200 meter voor explosie en 300 meter voor gifwolken. De aandachtsgebieden houden geen rekening met het risico wat het vervoer van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken, waarmee feitelijk het vervoer onbegrensd wordt.

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl).

Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Het is daarbij niet de bedoeling dat de afweging over het groepsrisico voor bestaande situaties opnieuw moet worden gemaakt. Het wettelijk regime van de aandachtsgebieden werkt als volgt:

- Bij nieuwbouw moet rekening worden gehouden met de kans op een calamiteit. Bij bestaande bouw dus niet;
- Bevoegd gezag kan een voorschriftengebied aanwijzen waardoor er voor nieuwbouw extra bouwkundige maatregelen gelden die bescherming geven tegen de effecten van een brand of explosie gelden;
- Voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen (scholen, zorggebouwen e.d.) zijn bouwkundige maatregelen verplicht.

Een interessant aandachtspunt hierbij is het splitsen, opwaarderen of optoppen van woningen in aandachtsgebieden, waarbij het aantal personen in de nabijheid van de transportas toeneemt (en daarmee het groepsrisico) en er nieuwe en/of andere bouwkundige maatregelen nodig zijn ten opzichte van het bestaande gebouw en daarmee dus ook een nieuw onderzoek.

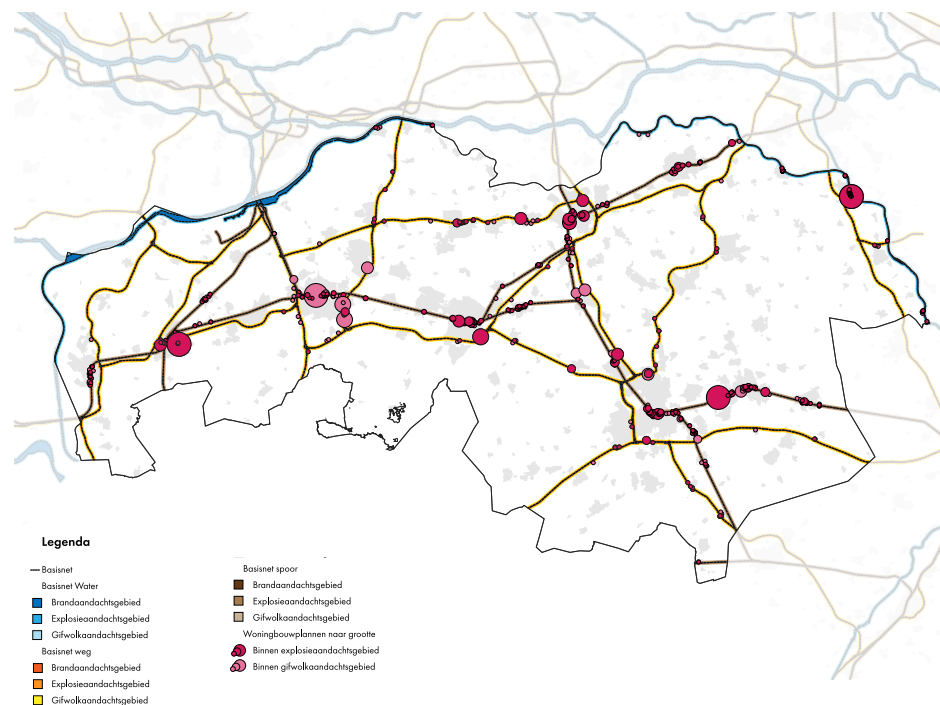
Vervoer gevaarlijke stoffen spoor, weg en water

Impact >10% en <30% Korte termijn

Zolang het Rijk van mening is dat het vervoer van gevaarlijke stoffen veilig is, maar het (rest)risico niet nul en de verantwoordelijkheid voor de veiligheid van bewoners langs transportassen bij het lokaal bevoegd gezag ligt, zal er altijd discussie blijven bestaan over het vervoer van gevaarlijke stoffen. Met de voorliggende plannen voor een Robuust Basisnet is er geen sprake meer van een balans tussen vervoer gevaarlijke stoffen, externe veiligheid en ruimtelijke ordening. Immers, het vervoer is ongelimiteerd en in de gebouwde omgeving moet het mogelijke effect worden opgevangen. De 'vervuiler betaalt' is hier ook niet aan de orde, waarmee de indruk wordt gewekt dat economische ontwikkelingen prevaleren boven brede welvaart en een veilige leefomgeving voor de inwoners van Nederland.

Zo'n 41.600 woningen, (minstens 35% van de restopgave woondeal) zijn gepland binnen de aandachtsgebieden spoor, weg en water. Dit wil niet zeggen dat voor al deze woningen sprake zal zijn van woningbouwvertraging en/of kostenverhoging. Wel is er een risico van vertraging en kostenverhoging.

3.6.1 Impact van de randvoorwaarde



Vervoer over het spoor:

Ruim 280 woningbouwplannen met ruim 34.500 woningen vallen binnen het gifwolkaandachtsgebied (300m).

Ongeveer 200 woningbouwplannen met ruim 22.500 woningen vallen binnen het explosieaandachtsgebied (200m). Deze plannen vallen ook binnen het gifwolkaandachtsgebied. Uiteraard betreft een plan niet uitsluitend woningen, maar zijn er ook voorzieningen zoals scholen en zorginstellingen nodig, waarvoor verplichte maatregelen gelden. Logischerwijs speelt dit vooral in de grote steden waar plannen zijn voor binnenstedelijke verdichting in spoorzones. Voorbeelden hiervan zijn 's-Hertogenbosch, Eindhoven, en Tilburg.

Aantal woningen binnen aandachtsgebied spoor per woondealregio

Regio	Plancapaciteit binnen explosieaandachtsgebied spoor (200m)	Plancapaciteit binnen gifwolkaandachtsgebied spoor (300m)
Stedelijke Regio Breda Tilburg	+/- 5.000	+/- 9.500
Regio Noordoost Brabant	+/- 7.500	+/- 9.500
Stedelijke regio West Brabant	+/- 1.000	+/- 2.000
Zuidoost Brabant	+/- 9.000	+/- 13.500
Totaal	+/- 22.500	+/- 34.500

Vervoer over het water:

Ongeveer 50 plannen met 700 woningen vallen binnen het gifwolkaandachtsgebied en ongeveer 40 plannen met ruim 500 woningen vallen binnen het explosieaandachtsgebied (deze plannen vallen ook binnen het gifwolkaandachtsgebied).

Vervoer over de weg:

Ongeveer 130 plannen met 6400 woningen vallen binnen het gifwolkaandachtsgebied en ruim 70 plannen met ruim 3800 woningen vallen binnen het explosieaandachtsgebied (deze plannen vallen ook binnen het gifwolkaandachtsgebied).

3.6.2 Voorbeelden van projecten

Voorbeelden van projecten binnen aandachtsgebieden

Woningbouwproject	Gemeente	Aantal woningen
Internationale knoop XL – District E	Eindhoven	731
Nieuw-Brandevoort	Helmond	2060
Young professional Campus	Tilburg	682
Stationsomgeving	Best	600
Stationsknoop	's-Hertogenbosch	1100

3.6.3 Zicht op oplossingen

De rijksoverheid heeft een 'Handreiking voor veilige stad en spoor' uitgegeven, waarin te nemen maatregelen en oplossingen zijn gegeven. Het is voor decentrale overheden echter lastig om deze maatregelen te waarderen op toepasbaarheid, effectiviteit, betaalbaarheid en doelmatigheid, omdat in de voorgenomen plannen van IenW voor "Robuust Basisnet" uitsluitend wordt gekeken naar het effect en het voor het ministerie niet uitmaakt hoeveel en welk vervoer van gevaarlijke stoffen er plaatsvindt waardoor feitelijk ongelimiteerd kan plaatsvinden. Hiermee worden decentrale overheden gedwongen om rekening te houden met het worst-case-scenario in nieuwe ruimtelijke plannen.

Er is behoefte aan heldere rijksregelgeving, zodat gemeenten niet ieder voor zichzelf deze complexe afweging hoeven te maken en een eenduidige besluitvorming kan plaatsvinden.

VNG, IPO en Veiligheidsberaad trekken samen op om het Rijk in beweging te krijgen de bestaande plannen te wijzigen en met beter en toekomstbestendiger beleid te komen omtrent de balans tussen vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ordening en externe veiligheid.

Gemeenten moeten bij nieuwbouw hoe dan ook rekening houden met treinverkeer (geluid en trillingen) en vervoer van gevaarlijke stoffen (externe veiligheid) via het spoor. Dit zal altijd als uitgangspunt moeten dienen bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen, het ontwerp van gebouwen en toe te passen maatregelen, bij voorkeur in een vroeg stadium.

Een mogelijk andere oplossing is het aanleggen van nieuwe (spoor)infrastructuur, bij voorkeur buiten woonkernen om en waar nodig specifiek voor het vervoer van goederen. Ook buisleidingen zijn een uitstekende manier om grote hoeveelheden gassen en vloeistoffen te transporteren.

De gesprekken rondom het “Robuuste Basisnet” worden nog gevoerd. Recent is een aantal moties aangenomen in de Tweede Kamer over dit onderwerp. De staatssecretaris van IenW is voornemens om in Q3 2025 hierover knopen door te hakken.

Inzet van de decentrale overheden is (op hoofdlijnen):

- Een gemeenschappelijk referentiekader over externe veiligheid
- Zacht routeren door middel van prijsprikkels/differentiatie in gebruikstarieven/convenanten voor routes buiten dichtbevolkte gebieden, zoals de Betuweroute
- Het behouden van de wettelijke mogelijkheid tot hard routeren
- Het instellen van een Kernnet, d.w.z. het bepalen van de hoofdroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor, waarmee de (zee)havens, industriële clusters en het achterland worden verbonden en ontsloten
- No-regret maatregelen:
 - Actief en landelijk locatiebeleid: bij de aanlanding van nieuwe stoffen voor de energietransitie bepaalt de locatie hiervan de herkomst en daarmee ook de modaliteit en route.
 - Stimuleren van modal shift naar buisleidingen en binnenvaart

Voor bovenstaande maatregelen is een integrale aanpak nodig van de ministeries van KGG, VRO, IenW en EZ.

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Deze gereedschapskist bestaat uit de volgende maatregelen:

- Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied
- Aanvullende risicocommunicatie
- Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron
- Vlucht- en schuilmogelijkheden
- Omgevingsmaatregelen
- Aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied

Inschattingen van kostenverhoging lopen uiteen van 5% tot 20% per project. Het is lastig te bepalen op woningniveau wat de (financiële) effecten zijn. Immers, langs transportassen zijn verschillende maatregelen tegen omgevingseffecten (geluid, trillingen en externe veiligheid) nodig, die allen in meer of mindere mate kostenverhogend werken. Het een en ander is ook afhankelijk van de omgevingsvisie van de betreffende gemeente.

3.7 Drinkwater

Een steeds urgenter probleem in de woningbouw is de beschikbaarheid van drinkwater. De drinkwatervoorziening staat steeds meer onder druk, waardoor in de toekomst nieuwe drinkwateraansluitingen niet meer vanzelfsprekend zijn. Het RIVM heeft in 2023 een rapport opgesteld: ‘Waterbeschikbaarheid voor de bereiding van drinkwater tot 2030 – knelpunten en oplossingsrichtingen’. Uit deze studie blijkt dat alle drinkwaterbedrijven in 2030 al meer productiecapaciteit nodig hebben dan in 2021 maximaal werd verwacht. Bij drie van de tien bedrijven is zelfs per direct meer productiecapaciteit noodzakelijk. Bij de andere zeven in aanloop naar 2030.

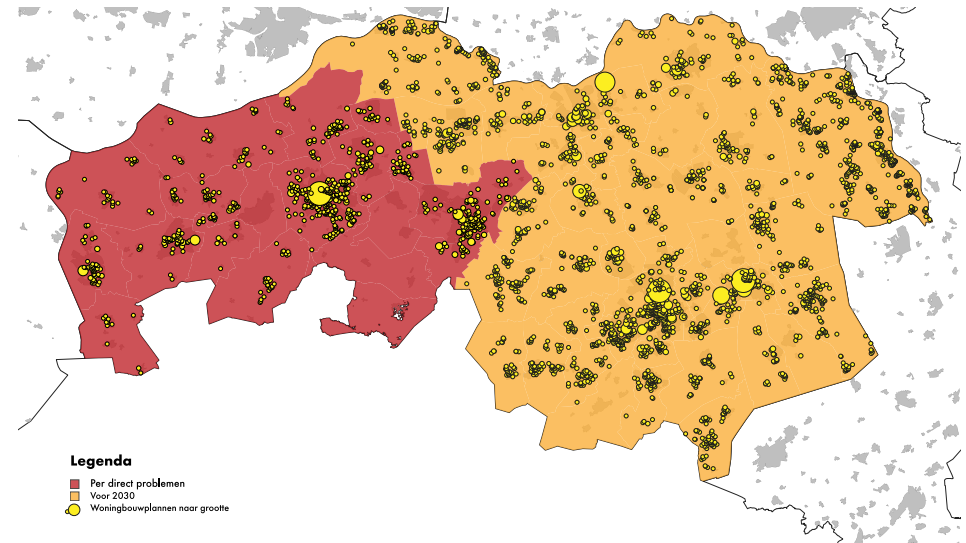
Belangrijke achterliggende oorzaken zijn de verminderde reserves bij de drinkwaterbedrijven en het toenemend waterverbruik per huishouden.

Onvoldoende beschikbaarheid van drinkwaterbronnen is in West-Brabant al urgent. Met de voorgenomen woningbouw wordt de urgentie Brabant breed. Dit zal naar verwachting in de Brainportregio ook een merkbaar effect hebben, gezien dat hier een substantieel deel van de woningbouwopgave is voorzien, alsmede ontwikkeling van bedrijvigheid.

De effecten van onvoldoende beschikbaar drinkwater zijn op dit moment nog niet zichtbaar in Brabant; er zijn nog geen woningbouwprojecten waarin de woningen geen drinkwateraansluiting kunnen krijgen. Drinkwaterbedrijven hebben namelijk wettelijk een leveringsplicht voor huishoudens. Het is echter de vraag of de drinkwaterbedrijven op korte termijn nog aan deze leveringsplicht kunnen voldoen, zeker gezien de voorziene forse toevoeging van woningen en huishoudens in Brabant.

Drinkwater	Impact <10%	Korte termijn
Op korte termijn is drinkwater al een probleem voor alle woningen in het westelijke deel van Noord-Brabant. Nog voor 2030 gaat dit, bij realisatie van de beoogde woningbouwplannen, ook in het oostelijk deel van Noord-Brabant spelen. Daarmee krijgen alle woningen in de plancapaciteit voor 2030 te maken met problemen rond de drinkwatervoorziening. Maar op dit moment wordt gewerkt aan diverse oplossingen (bijvoorbeeld een nieuwe drinkwaterwinning en nieuwe bronnen) en er geldt een leveringsplicht voor huishoudens daarmee raakt deze KSF de woningbouw nauwelijks substantieel. Wanneer de oplossingen niet worden gerealiseerd heeft deze KSF wel degelijk impact op de woningbouwproductie.		

3.7.1 Impact van de randvoorwaarde



Met de voorgenomen woningbouwplannen en het bestaande drinkwatergebruik is de huidige beschikbaarheid van drinkwaterbronnen onvoldoende. Daarbij ligt de grootste urgentie op korte termijn in West-Brabant en in de Brainportregio, vanwege de grote woningbouwopgave in deze regio.

3.7.2 Zicht op oplossingen

Het is niet mogelijk om in Noord-Brabant meer grondwater voor de drinkwatervoorziening te onttrekken dan we nu doen. Daarom zet de provincie en de drinkwaterbedrijven Evides en Brabant Water in op aanvullende bronnen en waterbesparing. In West-Brabant is op dit moment een nieuwe drinkwaterwinning in voorbereiding als oplossing op korte termijn (vanaf 2028/'29). Daarnaast wordt gewerkt aan drinkwatervoorziening uit brak grondwater (vanaf 2030) en zeewater (vanaf 2034). Zonder drinkwaterbesparing blijft de drinkwatervoorziening echter een risico voor de woningbouwopgave.

Er is gezamenlijke inzet met het Rijk nodig voor het opschalen van alternatieve oplossingen voor drinkwatervoorziening, in het bijzonder in West-Brabant en de

Brainportregio. De inzet moet zijn gericht op waterbesparing voor huishoudelijk en zakelijk gebruik door een mix aan maatregelen (zie Nationaal Plan van Aanpak Drinkwaterbesparing) Daarnaast moeten alternatieve bronnen worden ontwikkeld (o.a. brak grondwater, zeewater, effluent uit rioolwaterzuivering).

Juist de koppeling van drinkwaterbesparende maatregelen aan de grote woningbouwopgave is een belangrijke beheersmaatregel om de risico's m.b.t. de drinkwaterbeschikbaarheid te verkleinen. Denk daarbij aan de Brainportregio in samenhang met de actualisering van het MIRT onderzoek verstedelijking en bereikbaarheid Brainportregio, de Uitwerking van de Brainportdeal en het Beethoven convenant. Dit parallel aan het versneld aanpassen van de generieke regelgeving in BBL en Drinkwaterbesluit om circulair watergebruik te stimuleren.

3.8 Herstructurering

Brabant heeft ruim 1,2 miljoen woningen in de bestaande woningvoorraad per 1 januari 2025. Hoewel er de komende jaren nog flink gebouwd moet worden, is het ook een gegeven dat met name de bestaande woningvoorraad een belangrijke rol vervult in het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. Tegelijk staat de bestaande voorraad onder druk door factoren als klimaatverandering en bevolkingsverdunding (waardoor voorzieningen in de wijken onder druk komen te staan). Met name de naoorlogse wijken missen ontwikkeldynamiek om zich aan te passen op deze veranderende situatie. Het grootste deel (90%) van de bestaande woningvoorraad in Noord-Brabant bestaat uit deze naoorlogse bouw (1960-1990).

In het 'Nationale Programma Leefbaarheid en Veiligheid' (NPLV, 2022) zijn stedelijke ontwikkelingsgebieden benoemd waar de leefbaarheid en veiligheid extra onder druk staat, door bv. armoede, gebrekkige woonruimte, ondermijning en onderwijsachterstand. In Brabant zijn er vier NPLV-gebieden benoemd:

- Eindhoven Woensel Zuid (40.000 inwoners)
- Tilburg Noord West (51.200 inwoners)

- Breda Noord (25.500 inwoners)
- Roosendaal Ring (38.000 inwoners)

Kenmerkend voor de woningvoorraad in de NPLV gebieden is dat dit grotendeels naoorlogse woningbouw betreft, voornamelijk in corporatiebezit.

Om onze dorpen en steden toekomstbestendig te maken is een forse inzet benodigd op een ruimtelijke en sociale kwaliteitsverbetering. In het kader van de Verstedelijkingsstrategie 2040 is onderzocht wat hiervoor nodig is. Zo blijkt dat voor de genoemde toekomstbestendigheid het essentieel is om de nieuwbouwopgave hiervoor strategisch in te zetten. Een belangrijk deel van de nieuwbouw zal daarbij benodigd zijn voor de vitalisering van de naoorlogse wijken. Voor de leefbaarheid van de dorpen wordt gewerkt aan een Dorpenstrategie.

In het kader van "het beter benutten van de bestaande voorraad" heeft Stec groep bv in 2024 in opdracht van de provincie een onderzoek uitgevoerd naar de potentie van bestaande gebouwen in het stedelijk gebied in Brabant. Hier ligt, volgens het onderzoek voor Brabant een potentie van ca 104.000 woningen. Daarmee bieden bestaande gebouwen veel kansen om de herstructureringsopgave aan te pakken. Hier liggen tevens goede meekoppelkansen in de verduurzamingsopgave van de bestaande woningen.

Herstructurering	Impact <10%	Korte termijn
Herstructurering speelt Brabant breed en op de korte termijn als belangrijk thema. De grootste herstructureringsopgave ligt in de naoorlogse wijken en NPLV-gebieden. De opgave is fors en de kansen voor het beter benutten van de bestaande woning- en bouwvoorraad zijn groot. Herstructurering wordt in Brabant niet gezien als een vertragende of kostenverhogende factor in de woningbouwopgave, eerder als een meekoppelkans. Door een slimme aanpak is er zelfs een mogelijkheid voor woningbouwversnelling, waarbij ook ingezet wordt op zorgvuldig ruimtegebruik.		

3.8.1 Impact van de randvoorwaarde

De herstructureringsopgave speelt met name in de naoorlogse wijken en de stedelijke ontwikkelgebieden. Het gaat om ca 1 miljoen woningen in naoorlogse wijken en ca 120.000 woningen in de NPLV-gebieden.

Deze opgave speelt zowel in de steden als de dorpen en is provincie-breed een vraagstuk. Immers ca 90% van de bestaande woningvoorraad is naoorlogse bouw. In de stedelijke ontwikkelgebieden, gelegen in de grote steden van Brabant, zien we dat een extra inzet nodig is op herstructurering, mede vanwege de urgent leefbaarheids- en veiligheidsvraagstukken die hier liggen.

De herstructureringsopgave zal op korte termijn opgepakt moeten worden. De problematiek speelt immers nu al. En gezien de meekoppelkans van de nieuwbouwopgave, en dat deze nieuwbouwopgave zich op de korte en middellange termijn concentreert, is het een vraagstuk waar we niet te lang mee moeten wachten. Dit gaat om een langjarige aanpak gezien de omvang van de opgave.

3.8.2 Zicht op oplossingen

In het kader van de Verstedelijkingsstrategie is een eerste uitwerking gemaakt van de aanpak op de herstructurering van naoorlogse wijken, bv door het delen van best practices, visiekaarten per wijk te ontwikkelen, communicatie en participatie en het versterken van het instrumentarium. Uitgangspunt hierbij is de betrokkenheid van eigenaren in een gebied. In de naoorlogse wijken is veel corporatiebezit aanwezig; corporaties spelen dan ook een belangrijke rol in de aanpak van naoorlogse wijken.

Regionaal wordt toegewerkt naar een herstructureringsaanpak. De regio Noordoost-Brabant werkt bijvoorbeeld in het kader van de regiodeal een voorstel uit voor de aanpak van naoorlogse wijken. Hiervoor is financiering beschikbaar vanuit zowel de regio als het Rijk.

Herstructurering heeft de laatste decennia weinig aandacht vanuit de overheid gehad. Een grootschalige landelijke aanpak, zoals destijds met het Investeringsfonds Stedelijke Ontwikkeling (ISV) voor de vooroorlogse wijken, ontbreekt. Het VolksHuisvestingsFonds (VHF) is tussen 2021 en 2024 in vier tranches uitgekeerd. Voor dit fonds konden gemeenten en regio's aanvragen doen voor herstructurering van kwetsbare gebieden ten behoeve van de leefbaarheid en veiligheid. Hieruit hebben de gemeenten Breda, Tilburg, Eindhoven en Roosendaal samen ruim 100 miljoen euro aan gehonoreerde aanvragen ontvangen. Het VHF was tijdelijk en er konden alleen specifieke gemeenten en regio's aan deelnemen.

De ervaringen met het VHF zijn positief, tegelijk is er geen sprake van structurele langjarige middelen die beschikbaar zijn voor de opgave. Wanneer deze wel ter beschikking zouden zijn, kan meer projectmatig gewerkt worden aan de aanpak van de herstructureringsopgave en kan bv. ook geïnvesteerd worden in menskracht met specifiek benodigde kennis, bv. rond participatie. Hiermee kan versnelling in de aanpak van de herstructureringsopgave gerealiseerd worden. Dit komt ook ten goede aan het beter benutten van de bestaande woning- en gebouwenvoorraad om de woningbouwopgave deels te realiseren.

4. Bevindingen en aanbevelingen



4.1 Inleiding

Met deze rapportage heeft de provincie Noord-Brabant drie doelen voor ogen:

1. Een stap zetten naar meer inzicht krijgen op de impact van KSF op het behalen van de afspraken in de Regionale Woondeals;
2. Een beter gesprek kunnen voeren met het Rijk en onze partners over toewerken naar oplossingen voor de KSF;
3. Aanbevelingen doen over acties die we als provincie Noord-Brabant kunnen doen om tot het aanpakken van de KSF te komen.

Deze rapportage is een eerste stap naar meer inzicht op de impact van KSF op het behalen van de afspraken in de Regionale Woondeals.

De inzichten zijn niet volmaakt en vragen de komende jaren om uitbreiding, verdieping en een structureel onderzoek, zowel provinciaal als regionaal. Daarmee ontstaat een gedegen feitenbasis van waaruit steeds betere uitspraken gedaan kunnen worden over de haalbaarheid van de Regionale Woondeals en de woningbouwopgave. Op grond daarvan kan worden bijgestuurd op realistisch te verwachten resultaten. Wanneer de aanpak van de meest kritische KSF achterblijft heeft dit immers grote impact op het tijdig behalen van de woningbouwopgave.

Deze Brabantse rapportage geeft op onderdelen input voor de Nationale rapportage die door IPO wordt samengesteld. De Nationale Rapportage biedt een goede mogelijkheid om een beter gesprek te voeren met het Rijk, daar waar veel provincies door dezelfde KSF problemen ondervinden in het realiseren van de woningbouwopgave. De kracht zit hier in een gezamenlijke boodschap op grond van onderzoek.

Tegelijk zijn veel andere partners betrokken bij de woningbouwopgave; de woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars, gemeenten, waterschappen, drinkwaterbedrijven etc. Ook zij dienen zo gepositioneerd te zijn, dat zij een optimale bijdrage kunnen leveren. Inzicht in de KSF is daarbij voor alle partijen van belang.

Niet te vergeten kan de provincie zelf ook bijdragen aan de oplossing van KSF. De provincie Noord-Brabant zet zich al zeer actief in voor de woningbouwrealisatie en waar mogelijk –versnelling (zie bijlage 1), bv. met het voorstel ‘Brabant bouwt’ (zie paragraaf 1.3). Tegelijk biedt deze rapportage ook inzicht in wat de provincie nog meer zou kunnen bijdragen aan het oplossen van de KSF. Hier gaat paragraaf 4.3 op in.

4.2 Impact KSF

Samenvattend zijn per KSF de volgende conclusies te trekken over de impact op de woningbouwopgave in de Regionale Woondeals.

- a. *Publiek onrendabele top*: de publiek onrendabele top wordt voor Brabant ingeschat op **2,6 miljard** euro. En raakt **ca 72.000 woningen**, ofwel ca 55% van de woningbouwplannen tot en met 2030.
- b. *Investeringsruimte woningcorporaties*: het ziet er naar uit dat de Brabantse woningcorporaties **tot en met 2030 voldoende investeringsruimte** hebben om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. In de regio Zuidoost Brabant geven de corporaties echter aan dat zij financieel niet in staat zijn om de ophoging van de Regionale Woondeal (m.n. als gevolg van ‘project Beethoven, bruto 17.000 woningen) te realiseren en zij hiervoor oplossingen zoeken.
- c. *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.
- d. *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. Naast (directe) netcongestie, hebben we in Brabant te maken met 'indirecte netcongestie'. Hiermee wordt bedoeld dat de uitvoeringskracht van de netbeheerder in een aantal gevallen een knelpunt vormt waardoor woningen niet volgens planning aangesloten kunnen worden.

- e. **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.
- f. **Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor 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 restopgave woondeal** is gelegen binnen het aandachtsgebied 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.
- g. **Drinkwater:** drinkwater is in West-Brabant een acuut 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 geldt. Maar het is **onzeker** of levering van drinkwater de komende jaren nog gegarandeerd kan worden. 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
- h. **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.

Vanuit het 'stoplichtmodel' zoals afgesproken met IPO is te zien, dat voor Brabant **de meest prangende KSF** zijn:

- **Stikstof**
- **Dekking van publiek onrendabele toppen**

Stikstof raakt nagenoeg 100% van de woningbouwplannen in de Regionale Woondeals. Hier ligt een groot risico op vertraging en op termijn zelfs planuitval bij het langdurig uitblijven van oplossingen vanuit het Rijk. Hierbij speelt ook nog, dat niet duidelijk is wat de maatschappelijke prioritering is wanneer stikstofruimte vrij zou komen, bv. voorrang voor defensie boven woningbouw.

Voor publieke onrendabele toppen is de inschatting, dat deze zich met name in wat grotere woningbouwplannen voordoet (>100 woningen). Met name in de woningbouwplannen waarvoor een bovenplanse infrastructurele ingreep nodig is, is de onrendabele top fors en drukt sterk op de financiële haalbaarheid. Ook zal in grotere woningbouwplannen sneller sprake zijn van een stapeling van KSF die complicerend werken op het planproces. Er zijn grote investeringen benodigd, die niet zomaar te dekken zijn met overheidsmiddelen.

Netcongestie en drinkwater staan volgens de criteria van het 'stoplichtmodel' nu op grijs (impact niet bekend) en groen (impact <10%). Immers, nieuwbouwwoningen worden nog voorzien van drinkwater en kunnen gebruik maken van elektriciteit. Duidelijk is tegelijk dat er op korte termijn veel onzekerheid is over hoe lang dit nog gegarandeerd kan worden. Informatie hierover ontbreekt op dit moment, waardoor niet precies te zeggen is wanneer netcongestie en drinkwater knellende KSF worden en welke impact dit heeft op de woningbouwopgave. Op het moment dat dit gaat spelen, zet dit echter een enorme rem op de woningbouwopgave. Voor netcongestie speelt eveneens onduidelijkheid over de maatschappelijke prioritering voor netcapaciteit.

4.3 Samenhang en raakvlakken

Duidelijk mag zijn dat de KSF niet alleen van impact zijn op de woningbouwopgave. De KSF zijn sterk verankerd met ruimtelijke, maatschappelijke en milieu- en klimaatopgaven. Keuzen die gemaakt worden vanuit bv. zorgvuldig ruimtegebruik en mobiliteit, hebben direct impact op de woningbouwopgave. Hier ligt een rechtstreekse relatie met de Nota Ruimte en de provinciale Omgevingsvisie, die een integrale visie geven op al deze ruimte vragende functies.

Tegelijk is duidelijk dat de huidige natuurlijke en menselijke systemen hun grenzen bereikt hebben of op korte termijn bereiken, terwijl er nog een grote (ruimte)vraag is o.a. vanuit de woningbouwopgave. Er is sprake van een overbelasting op stikstof, drinkwater (naar verwachting op korte termijn), netgebruik (naar verwachting op korte termijn) en infrastructuur (noodzaak van bovenplanse infrastructuur bij grootschaliger woningbouw). De toevoeging van een forse woningbouwopgave en meer huishoudens zet deze systemen nog meer onder druk. Het aanpassen van deze systemen (bv. door innovaties) zit veelal nog in de beginfase, vaak gepaard gaande met hoge investeringen en lange doorlooptijden.

Brabant heeft vele woningbouwplannen, en het aantal plannen is de afgelopen periode sterk gestegen. Het zijn met name de grotere woningbouwplannen (>100 woningen) die de grootste bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave, ook in meer betaalbare woningen. Tegelijk zijn dit de plannen die het meeste kans lopen om vast te lopen in toenemende ingewikkeldheid door een stapeling van KSF. Betrokken partijen kunnen elkaar daarin vinden of juist tegenwerken vanuit tegengestelde belangen. Dit kan tot jarenlange vertragingen leiden, die Brabant zich niet kan veroorloven. Dit benadrukt nogmaals het belang van investeren in een goede samenwerking met begrip voor elkaars belangen. En tegelijk vraagt dit om een besluitvaardige en slagvaardige overheid die knopen doorhakt.

Dit kan ook betekenen, kiezen voor die woningbouwplannen die de grootste bijdrage leveren aan een integrale aanpak van de ruimtelijke-, maatschappelijke-, volkshuisvestelijke-, milieu- en klimaatopgaven. En kiezen om niet door te gaan met woningbouwplannen die vooral gericht zijn op meer ambitie, waarbij de realiteitswaarde van de woningbouwprogrammering steeds meer uit zicht raakt.

Ook moet er blijvend aandacht en ruimte zijn voor woningbouwplannen minder dan 100 woningen. Dit zijn plannen die relatief eenvoudiger en sneller in te passen zijn en die ook minder te maken hebben met een grote onrendabele top. Door hierop in te zetten, alsmede op het beter benutten van de bestaande gebouwenvoorraad in het bestaand stedelijk gebied, kan een zekere continuïteit in de bouwstroom gerealiseerd worden.

Er is meer focus nodig op de woningbouwplannen die “ertoe doen”: de plannen die een stevige bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave (zoals meer betaalbare woningen), en ook een bijdrage leveren aan ruimtelijke-, maatschappelijke-, milieu-, en klimaatopgaven. Bestaande (harde) woningbouwplannen uitvoeren, het beter benutten van de bestaande gebouwenvoorraad in bestaand stedelijk gebied verdienen voorrang op telkens nieuwe plannen met steeds hogere ambitieniveaus voor Brabant.

4.4 Zicht op oplossingen

Voorop gesteld is, dat alle overheden en partners zich iedere dag ten volle inspannen om de woningbouw in Brabant te realiseren. Er is sprake van een complex speelveld van veel actoren met ieder eigen belangen en (financiële) mogelijkheden. Er zijn kansen en belemmeringen in de KSF.

Bij meerdere KSF komt naar voren, dat **duidelijk, consequent en continuïteit van overheidsbeleid** kernwoorden zijn die van toepassing zijn. Naarmate er onduidelijkheid en wispelturigheid bestaat en blijft voortbestaan, brengt dit een zekere mate van onzekerheid met zich mee, waardoor uitstelgedrag kan plaatsvinden en vertraging in de woningbouw optreedt. Bouwers en ontwikkelaars, gemeenten,

provincie en woningcorporaties zijn gebaat bij een beleid vanuit de rijksoverheid waar langjarig op gebouwd kan worden. Dit geldt ook voor de bijbehorende **langjarige structurele overheidsfinanciering** om dit overheidsbeleid uit te voeren, daar waar deze nu steeds meer incidenteel van aard is.

Voor andere KSF, bv stikstof, netcongestie en drinkwater, is het van belang dat **daadkrachtige besluitvorming** vanuit het rijk of verantwoordelijke partijen op korte termijn plaatsvindt. Hierdoor wordt duidelijk wat de (on)mogelijkheden zijn voor de woningbouwopgave en welke prioriteit politiek-maatschappelijk gegeven wordt aan de woningbouwopgave.

Wanneer aan bovenstaande voorwaarden invulling wordt gegeven, kan vertrouwen groeien en kan gezocht worden naar **slimme, innovatieve oplossingen**. Een goede onderlinge **samenwerking** is daarin van cruciaal belang. Evenals scherpe en actuele **data- en monitoringsgegevens**. Zo is er meer inzicht nodig in hoe de 'stapeling' van meerdere KSF van impact is op een woningbouwplan en hoe van hieruit slimmere keuzen in de regionale woningbouwprogrammering gemaakt kunnen worden. **Bestaande mensen, middelen en instrumenten** kunnen hierdoor ook optimaler ingezet worden, waardoor efficiëntere processen ontstaan.

Wat kan de provincie doen?

Van de provincie Noord-Brabant wordt in de Regionale Woondeals een **coördinerende rol op het regionale schaalniveau** verwacht. Dit sluit ook aan bij de rol met nieuwe taken en bevoegdheden, zoals deze in de 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting' (Wet regie) is voorzien.

Enerzijds is en blijft de provincie een partner in de samenwerking op het regionale schaalniveau. Anderzijds ligt er een vraag naar hoe de provincie ook een steviger regierol kan en wil vervullen. Enkele voorbeelden waaraan gedacht kan worden bij een **steviger regierol**, en mede ondersteund vanuit de Wet versterking regie op de volkshuisvesting:

- a. Stevig het gesprek aangaan vanuit de provincie met partners die verantwoordelijk zijn voor urgente besluitvorming: met het Rijk over stikstof, met

de waterbedrijven over het drinkwater en met de netbedrijven over netcongestie. Middels gesprek en lobby dient de urgentie van spoedige besluitvorming onder de aandacht te worden gebracht.

- b. Herinvoeren van de mogelijkheid van een 'voortoets' bij nieuwe woningbouwplannen. Gemeenten (en initiatiefnemers) komen in een zeer vroegtijdig stadium aan tafel om met de provincie te bespreken of er een eerste "go - no go" is voor een woningbouwplan. Hierin wordt naar verschillende aspecten gekeken, ook de volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten.
- c. De provincie zet erop in om meer sturing te geven op de woningbouwprogrammering. Het aantal woningbouwplannen in Brabant loopt zeer sterk op (in 2025 naar 260.000 woningen), dat te veel energie verloren gaat aan het maken van nieuwe plannen en te weinig energie ingezet wordt op het uitvoeringsgereed maken van bestaande plannen. De provincie stuurt bij naar een meer realistische woningbouwprogrammering en stelt hiervoor een kader vast op basis waarvan woningbouwplannen prioritering moeten krijgen. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de impact van KSF en prioriteit gegeven aan woningbouwplannen die "eenvoudig(er)" doorgang kunnen vinden.
- d. De provincie pakt haar regierol in de BO woondeals richting Minister VRO steviger op, door hierin de belangen van de provincie en de regio's sterker in mee te wegen en waar nodig tegenwicht te bieden aan de Minister VRO. Daar waar de agenda van de BO woondeals nu sterk gevoed wordt door de wensen van de Minister VRO.
- e. De provincie zet het huidige onderzoek naar inzet van financieel instrumentarium voort en overweegt hierin actief grondbeleid ten behoeve van woningbouw.
- f. De provincie treedt meer sturend op in de data- en monitoring, bv. door per woningbouwplan een verplichte uitvraag te doen over de risico's op woningbouwvertraging. Door op planniveau deze gegevens beschikbaar te hebben, kunnen gerichte risicoanalyses gemaakt worden voor gemeenten en regio's en kan op basis hiervan bijgestuurd worden in de woningbouwprogrammering (zie ook b).

4.5 Realisatie woondeals

Op grond van deze rapportage kan geen harde conclusie getrokken worden of de Regionale Woondeals tot en met 2030 gerealiseerd kunnen worden als gevolg van de KSF. De problematiek rond de KSF is echter dusdanig omvangrijk en gaat gemoeid met zeer hoge investeringen en complexe besluiten, dat de verwachting is dat veel KSF niet op korte termijn kunnen worden opgelost. Hieruit kan wel geconcludeerd worden, dat de KSF een zeer groot risico met zich meebrengen van vertraging in het realiseren van de Regionale Woondeals. Er dient rekening gehouden te worden met en, voor zover nu mogelijk, geanticipeerd te worden op genoemde vertraging.

Dit betekent dat alle partners er de komende jaren flink de schouders onder moeten blijven zetten. Tegelijk moet eenieder zich meer bewust zijn van de impact van KSF op de woningbouwrealisatie. Jaarlijks moet worden afgewogen of de afgesproken opgave in de Regionale Woondeals haalbaar is, meewegende de impact van de KSF. Van hieruit kan bijgestuurd worden op de realiteit van de gemaakte bestuurlijke afspraken. Dit kan ook betekenen dat regio's en de provincie erbij gebaat zijn om in het BO woondeal een lagere en realistischere woningbouwopgave met de minister VRO af te spreken. Daarbij dient telkens ook aansluiting gezocht te worden bij de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose.

Een aanpassing naar een lagere opgave in het BO woondeal is voor Brabant sowieso aan de orde. Om de herijkte woondealafspraken te halen, moet jaarlijks een gemiddeld bouwtempo van 18.250 netto gerealiseerd worden tot en met 2030. Op grond van de prognose zijn jaarlijks ca. 13.500 woningen benodigd. De afgelopen jaren is een daadwerkelijk bouwtempo rond de 12.000 woningen gerealiseerd. Het "gat" tussen de herijkte woondealafspraken, de prognose en de werkelijk gerealiseerde bouwtempo, is feitelijk te groot om op korte termijn te kunnen overbruggen.

Bijlage



Enkele woningbouwversnellers provincie Noord-Brabant

Instrumenten om de realisatie van woningbouw te versnellen (april 2025)

Provinciale woningbouwversnellers

a. Subsidieregeling Versnelling woningbouw

De provincie stelt een subsidie beschikbaar om ruimtelijke procedures voor woningbouw te versnellen. Gemeenten kunnen een aanvraag doen voor een subsidie voor extra personele capaciteit gericht op ondersteuning en expertise ten behoeve van de versnelling van de voorfase van de woningbouw. De provincie geeft hiermee een vervolg aan de succesvolle flexpoolregeling.
[Subsidie voor gemeentelijke capaciteit om woningbouw te versnellen - Brabant](#)

b. 'Ruimte voor Groei'

Het bieden van een ontwikkeltraject wat carrièreswitches mogelijk maakt voor zij-instromers om een overstap te maken naar een functie in het ruimtelijk domein bij overheden.

c. 12 Stedelijke Gebiedsontwikkelingen (waaronder Eindhoven XL)

In de 12 grootste steden (of gemeenten) draagt de provincie in diverse vormen (subsidie, lening, aandeelhouderschap, samenwerking etc.) bij aan de realisatie van woningbouw in samenhang met de opgaven rondom klimaat, natuur, water en bodem, energie, circulariteit, mobiliteit, economie en sociale cohesie.
[Stedelijke gebiedsontwikkelingen - Brabant](#)

d. Ruimte voor Ruimte

Als maatschappelijk ontwikkelaar kan Ruimte voor Ruimte gemeenten helpen met de meer maatschappelijke ontwikkelingsvraagstukken. Met werkwijze 3.0 kunnen zij een meerwaarde zijn in veel ontwikkelingen.

[Ruimte voor ruimte - Brabant](#)

e. Subsidie collectieve wooninitiatieven en sociale ondernemingen

Subsidies in de vorm van giften voor de initiatief- en haalbaarheidsfase en renteloze leningen voor de ontwikkelfase om collectieve woonvormen te stimuleren.

[Subsidie collectieve wooninitiatieven - Brabant](#)

f. Leenfaciliteiten woningcorporaties

De provincie kan individuele woningcorporaties helpen met het verstrekken van leningen (in diverse vormen) waardoor de corporatie meer woningen kan realiseren.

g. Subsidiëren uitvoering regionale woondeals

De provincie biedt subsidie om de uitvoering van de afspraken uit de regionale woondeal te ondersteunen.

[Bijdrageregeling Stimulering woningbouw 2023 - Regionale woondeals - Brabant](#)

h. Interne woningbouwversnellersclub/ideeëngenerator

Met een team provinciale specialisten zoeken we naar meerdere manieren om (integraal) de woningbouw te versnellen

i. Beter benutten bestaande voorraad

Het efficiënter gebruiken van bestaande kavels, het toevoegen van extra verdiepingen (optoppen), woningsplitsing, transformatie en leegstaande woningen weer bewonen. Ook het stimuleren van de doorstroming van ouderen naar een voor hen geschikte woning draagt bij aan een beter gebruik van bestaande woningen. In 2024 heeft Stec groep b.v. in opdracht van de provincie [een onderzoek](#) uitgevoerd naar de potentie van de gebouwenvoorraad in bestaand stedelijk gebied.

j. Diverse oriëntaties met externe partijen

Er zijn verschillende externe partijen die graag meedenken in de versnelling van de woningbouw. Wij ontvangen deze initiatieven met open armen en gaan op zoek naar passende samenwerkingen om de woningbouw te boosten.

Woningbouwversnellers, ingegeven vanuit de regionale versnellingstafels

k. Verder brengen van goede regionale of lokale initiatieven

Provincie initieert of stimuleert het opzetten van regionale bouwstromen (corporaties en gemeenten), waarbij WoonST (bouwstroom uit het SGE/ MRE) als voorbeeld dient.

Ook de 'nieuwe werkwijze' (een vorm van efficiënt planproces) die door de versnellingstafel in West Brabant is uitgedacht en omarmd door alle partijen is een regionaal initiatief dat onder de aandacht is gebracht bij de andere regio's.

l. Oriëntatie actiever provinciaal grondbeleid op het thema wonen

Provincie onderzoekt of het mogelijk is een actiever grondbeleid te voeren op het thema wonen waardoor zij gemeenten kan ondersteunen bij de realisatie van woningen (en bijbehorend betaalbaar programma)

m. Standaardisering van producten/werkwijzen, zoals een Brabantse model anterieure overeenkomst inclusief module kostenverhaal

Middels [een gestandaardiseerde overeenkomst](#) kunnen gemeenten en marktpartijen tussen de drie en zes maanden tijdswinst behalen.

n. Stimuleren van een efficiënt planproces/parallel plannen/100 dagen aanpak

Wanneer een gebiedsontwikkeling op een efficiënte wijze georganiseerd wordt, waarbij markt, corporaties en gemeenten gezamenlijk in een vroeg stadium aan de ontwikkeling werken kan veel tijdswinst worden behaald. De provincie stimuleert deze manier van werken, door bijvoorbeeld webinars en hackathons te organiseren en regionale implementatiecoaches te subsidiëren.

o. Ondersteuning implementatie Shinto Labs bij gemeenten/coördinatie Publiek Private monitor

De provincie heeft elke gemeente gesubsidieerd bij de aanschaf van een datasysteem van Shinto Labs (Juno genaamd). Met dit systeem wordt in elke gemeente op dezelfde wijze verschillende informatie rondom de gebiedsontwikkelingen ingevoerd en gemonitord. Juno zal ook worden gebruikt om de publiek private monitor te vullen, deze monitor wordt o.a. op de regionale versnellingstafels besproken.

- p. Intensivering samenwerking met RVO: expertteam woningbouw/
kennisuitwisseling/bestuurlijke netwerkbijeenkomsten

Door de juiste professionals tijdig aan te haken kunnen we voorkomen dat woningbouwprojecten vertragen. Via RVO en verschillende expertteams kunnen gemeenten om een helpende hand vragen.

Daarnaast wordt vanuit de regionale versnellingstafels diverse bijeenkomsten georganiseerd om kennis te delen. Dit kan via webinars (bijvoorbeeld over netcongestie, parallel plannen en RvS procedures) maar ook via projectdagen of dagen van versnelling. Dan is het mogelijk dat gemeenten/markt/corporaties gezamenlijk een (vastgelopen) project aandragen om te bespreken met experts van RVO.

- q. Stimuleren van lokale bouwtafels

Vanuit de regionale versnellingstafels worden lokale bouw of versnellingstafels gestimuleerd. Aan deze tafel zit gemeente/marktpartij en corporatie en hier worden de lokale plannen besproken en gemonitord. Het blijkt dat deze tafel nog niet in elke gemeente is opgezet.