



MEDEDELING

Nummer : RM26.050

Onderwerp : Woningbouwopgave sociale huurwoningen in de Kempen

Aan de raad

Samenvatting

Het college wil u graag informeren over actuele ontwikkelingen rondom de opgave voor sociale huurwoningen in de Kempen. Aanleiding vormen de recent uitgevoerde woningmarktanalyse en woningbehoefteonderzoek, de portefeuillestrategie van woningcorporatie WSZ en de ontwikkelingen bij de woningcorporaties die actief zijn in onze regio

Woningbouwopgave onder druk

De woningmarkt in de Kempen staat onder druk door een combinatie van autonome bevolkingsgroei, een structureel woningtekort en een toenemende instroom vanuit de Brainportregio. Tegelijkertijd sluit de huidige woningvoorraad onvoldoende aan op de vraag: het aandeel sociale huur is laag, betaalbare koopwoningen zijn schaars en het aanbod levensloopgeschikte woningen blijft achter. Hierdoor komen met name starters, lagere inkomens en ouderen moeilijk aan een passende woning, terwijl er relatief veel dure grondgebonden woningen aanwezig zijn, met op termijn mogelijk zelfs een overschot in dit segment.

Uit het woningmarktonderzoek dat we hebben laten uitvoeren voor de Kempen blijkt dat voor de autonome groei van de Kempengemeenten het uitgangspunt van 30% sociale huur passend blijft. Voor de extra woningbouwopgave die samenhangt met de groei van de Brainportregio verandert de woningvraag echter. Daarbij is meer behoefte aan een gevarieerd woningaanbod, met naast sociale huur ook middenhuur en koopwoningen. Het onderzoek concludeert daarom dat voor de schaal-sprong een lager aandeel sociale huurwoningen beter aansluit bij de toekomstige woningbehoefte. Tegelijkertijd is het ongewenst om het aanbod van dure grondgebonden koopwoningen te veel verder uit te breiden, aangezien dit vooral instroom van buitenaf stimuleert en de slaagkansen van eigen inwoners onder druk zet, terwijl dit segment lokaal al ruim vertegenwoordigd is. De prioriteit ligt daarom bij een sterk betaalbaar programma, met name betaalbare koop voor starters en middeninkomens en een aanzienlijke toevoeging van appartementen en levensloopgeschikte woningen, zodat senioren kunnen doorstromen en woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. In alle gevallen geldt dat nieuwbouw moet bijdragen aan doorstroming, spreiding van doelgroepen en behoud van de leefbaarheid en identiteit van de Kempische kernen.

Capaciteit woningcorporaties in de Kempen onvoldoende om aan de opgave te voldoen

In de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is afgesproken dat 30% van de nieuw te bouwen woningen uit sociale huur bestaat. De Kempengemeenten onderschrijven het belang van voldoende betaalbare woningen en willen hieraan bijdragen. Tegelijkertijd constateren wij dat de realisatie van deze opgave onder druk staat. Woningcorporatie Wooninc. heeft aangegeven geen nieuwe sociale huurwoningen meer te realiseren in de Kempen. Daarnaast blijkt uit de portefeuillestrategie van WSZ dat deze corporatie, ondanks een forse bouwambitie, niet de volledige regionale opgave kan invullen. Woningbelang levert uitsluitend een bijdrage in de gemeente Bergeijk.

Team:
RU

Behandelend ambtenaar:
Rick Arendsen

Telefoonnummer:
088-4970558

Op basis van de huidige inzichten ontstaat hierdoor een verwacht tekort van ongeveer 500 sociale huurwoningen tot 2030 en een tekort van circa 2.000 sociale huurwoningen tot 2040.

Vervolg

Op 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten uiterlijk 1 juli 2027 een Volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. In de voorbereiding daarvan gaan wij samen met de Metropoolregio Eindhoven, de provincie en het ministerie in gesprek over het voorgaande. De uitkomsten van deze gesprekken worden betrokken bij het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma.

Bladel, 11 augustus 2026

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

 ValidSigned door Ruud Lathouwers
op 21-08-2026

de burgemeester,

 ValidSigned door Anjo van de Huygevoort
op 20-08-2026

Bijlage(n):

01. Woningmarktanalyse en woningbehoefteonderzoek in de Kempen, Companen, 20 mei 2026
(26.14061)