

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 30 juni 2026  
Voorstel: 2026-080  
Zaaknummer: 1894/2026/3378278  
Documentnummer: 1894/2026/3378279  
Datum collegebesluit: 19 mei 2026

## Onderwerp

Uitvoering woningbouwopgave

## Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar.

## Voorstel

1. Een reserve woningbouwopgave in te stellen om uitvoering te geven aan de gestelde woningbouwopgave.
2. € 4 miljoen toe te voegen aan de reserve woningbouwopgave ten laste van de algemene reserve.
3. Voor het jaar 2026 een bedrag van € 500.000 beschikbaar te stellen voor de inzet van inhuur van externe expertise en tijdelijke uitbreiding ambtelijke capaciteit ten laste van de reserve woningbouwopgave.

## Inleiding

Tijdens de begrotingsbehandeling op 13 november 2025 heeft de gemeenteraad via een amendement in programma 1.1 Vitale leefomgeving bij programmadoel 7: In Peel en Maas zijn per doelgroep voldoende betaalbare woningen beschikbaar, de volgende uitvoeringsafspraken toegevoegd "We realiseren minimaal 2.000 woningen tot en met 2035 met een plancapaciteit van 150%. Daarbij streven we naar de bouw van 250 woningen per jaar."

Om uitvoering te geven aan deze uitvoeringsafspraken zijn extra middelen nodig voor ambtelijke capaciteit en de inhuur van expertise. Hierdoor kunnen we de plancapaciteit ophogen en de plannen voortvarend (verder) oppakken. Het gaat hierbij zowel om gemeentelijke plannen, die we zelf ontwikkelen, als plannen van externe partijen, die we begeleiden. Via dit raadsvoorstel wordt gevraagd om deze extra middelen beschikbaar te stellen voor de komende 3 jaar via de daarvoor in te stellen reserve woningbouwopgave om voortvarend met deze opgave aan de slag te gaan.

## Beoogd effect

Uitvoering te geven aan de uitvoeringsafspraken uit de begroting om minimaal 2.000 woningen te realiseren tot en met 2035 met een plancapaciteit van 150%.

## Argumenten

- 1.1 *De beoogde plancapaciteit is het dubbele van de huidige plancapaciteit*  
De huidige plancapaciteit is ongeveer 1.300 woningen. Dit betreft zowel 'zachte' als 'harde' plannen. Om te komen tot een plancapaciteit van 3.000 woningen (150% van 2.000 woningen) willen we als gemeente een regisserende rol nemen bij de ontwikkeling van woningbouwplannen. We gaan actief inzetten op stevige groei en daarbij passende ontwikkelingen in alle kernen om voldoende woningen te realiseren voor elke levensfase. Met dit budget geeft u ruimte om flexibel in te spelen op kansen en ontwikkelingen en maakt u de gewenste verhoging van de plancapaciteit én versnelling van de woningbouw mogelijk.  
Dit voorstel staat los van de € 1 miljoen zoals benoemd in het coalitieakkoord om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Dat geld is specifiek bedoeld voor het stimuleren van de doorstroming, terwijl deze budgetvraag verband houdt met de ophoging van de plancapaciteit.

- 1.2 *De benodigde middelen betreft een inschatting op basis van projecten van enige omvang*  
Op basis van ervaringen met woningbouwontwikkelingen van enige omvang, zoals Kuukven, is een inschatting gemaakt van de benodigde middelen. De middelen zijn de komende 3 jaar nodig voor extra capaciteit en kennis in de planvormingsfase. Het gaat dan bijvoorbeeld om projectleiders, stedenbouwkundigen, civieltechnisch adviseurs en vergunningverleners. In een later stadium kunnen we een inschatting maken van de capaciteit die nodig is voor realisatie (bouwrijp maken) en het beheer en onderhoud van de nieuwe woonwijken.  
De strategische grondaankopen vallen buiten de scope van dit voorstel. Deze aankopen lopen via het Raamkrediet Strategische Verwervingen. Bij de begroting van 2025 is een raamkrediet van € 5 miljoen vastgesteld. Als deze middelen ingezet zijn, zal de gemeenteraad verzocht worden om dit raamkrediet weer op te hogen naar € 5 miljoen.
- 1.3 *Relatie met Volkshuisvestingsprogramma*  
De verwachting is dat in de loop van 2026 de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt. In het kader van deze wet zijn gemeenten verplicht om een Volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. In het programma concretiseren gemeenten het beleid voor woningbouw en het beheer van de bestaande woningvoorraad. Peel en Maas gaat binnenkort aan de slag met het programma. Hiermee is er een extra instrument om sturing te geven aan de woningbouwopgave. In de tussentijd doen zich al diverse kansen voor. Sinds de vaststelling van het amendement zijn die kansen onderzocht en zoveel mogelijk benut. Tot op heden lukte dat nog met de huidige middelen. Om de komende periode elke versnellingskans te kunnen benutten, is extra slagkracht nodig. Daarom wordt dit voorstel nu voorgelegd in aansluiting op het amendement.
- 1.4 *Bouwen van woningen gepaard met ruimtelijke kwaliteit*  
De opgave is niet enkel het bouwen van woningen. Het draait om het realiseren van een levendige en gezonde woonomgeving, waarin woningen goed bereikbaar zijn, in een groene en fijne openbare ruimte liggen en waar voorzieningen en werkgelegenheid een belangrijke rol spelen. Woningen dienen bij te dragen aan vitale gemeenschappen. De woningbouwopgave wordt dan ook in samenhang met deze thema's opgepakt. De door de gemeenteraad vastgestelde kaderstellingen en Omgevingsvisie zijn hierbij het vertrekpunt.

## **Kanttekeningen**

- 1.1 *Afhankelijkheid van externe factoren en partijen*  
Om de woningbouwambitie te halen en minimaal 2.000 woningen realiseren tot en met 2035, zijn we afhankelijk van veel externe factoren en partijen. Veel factoren liggen buiten het handelingsperspectief van de gemeente, zoals bijvoorbeeld de prijs van bouwmaterialen, financieringsmogelijkheden, wet- en regelgeving en een elektriciteitsaansluiting (netcongestie). De arbeidsmarkt speelt ook een rol. Expertise op het gebied van wonen is schaars. Dit alles kan effect hebben op de invloed van de gemeente op de daadwerkelijke realisatie van woningen.
- 1.2 *Vinger aan de pols: Inspelen op toekomstige ontwikkelingen*  
Hoe de praktijk zich in de toekomst gaat ontwikkelen, blijft onzeker. Het is onduidelijk wat de effecten zijn van de groei van Metropoolregio Eindhoven én van de woningbouwplannen van omliggende gemeenten voor Peel en Maas. Het is daarom belangrijk om als gemeenteraad en college goed de vinger aan de pols te blijven houden. Door de ontwikkelingen regelmatig te volgen en zaken aan te passen als dit nodig is. Dit vraagt een goed samenspel tussen gemeenteraad en college.
- 1.3 *Gevraagde budget blijft inschatting*

Het gevraagde budget is een inschatting op basis van ervaringen uit het verleden. De reële situatie is hoogstwaarschijnlijk anders en nu nog onvoorspelbaar. De middelen stellen het college in staat om voortvarend te werk te gaan en direct te kunnen opschalen waar kansen zich gaan voordoen. Hiermee kunnen we het aantal initiatieven (gemeentelijke projecten of projecten van ontwikkelaars) uitbreiden en daar vervolgens slagvaardiger mee aan de slag gaan, dan met de huidige formatie mogelijk is. U regelt daarmee extra slagkracht.

### **Alternatieven**

Het alternatief is om geen middelen beschikbaar te stellen. Het ophogen van de plancapaciteit van 3.000 woningen – en daar vervolgens uitvoering aan geven - is dan niet haalbaar. In dat geval gaan we door op de al ingeslagen weg om te versnellen op basis van de huidige plancapaciteit.

### **Financiën**

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn éénmalig € 4 miljoen. Het voorstel is om deze te dekken uit de algemene reserve en toe te voegen aan de reserve woningbouwopgave. Via begroting, bijstellingsrapportage en jaarrekening worden de onttrekkingen aan deze reserve aan de raad voorgelegd en wordt daarover verantwoording afgelegd.

Voor het boekjaar 2026 wordt een budget van € 500.000 uit de reserve woningbouwopgave beschikbaar gesteld voor de inzet van externe expertise en tijdelijke uitbreiding ambtelijke capaciteit.

### **Juridische afwegingen**

-

### **Communicatie**

We communiceren actief over de woningbouwopgave in Peel en Maas en over afzonderlijke woningbouwprojecten en –ontwikkelingen. Hiervoor is een communicatiestrategie van kracht, die we planmatig uitvoeren. We houden uw raad regelmatig op de hoogte van de woningbouwontwikkelingen. We zullen u ook regelmatig bijpraten over de stand van zaken van de uitbreiding van de ambtelijke capaciteit om hier uitvoering aan te geven.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,  
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester  
B.C.M. Vostermans

**Behandelend portefeuillehouder:** Erik Nijssen