

Prestatieafspraken voor de jaarschijf 2025

Meerjaren Prestatieafspraken 2023-2027

Gemeente Oisterwijk

Inleiding

Er ligt een stevige volkshuisvestelijke opgave voor de lokale partners: corporaties, huurdersbelangenorganisaties en gemeenten. Ook in 2025 is de betaalbare woningbouw opgave groot. Als volkshuvestingspartners werken we aan het prettig en betaalbaar wonen voor alle inwoners en woningzoekenden in Oisterwijk. Hiervoor zijn de Woonzorgvisie 2022-2027 en de SRBT Woondeal 2022-2030 belangrijke kaders van beleid. In 2025 komt hier ook de regionale Woonzorgvisie bij. We borgen zo samen dat we voldoende betaalbare woningen kunnen realiseren, op de juiste plek en voor de juiste doelgroep.

In 2022 zijn de meerjaren prestatieafspraken ondertekend door de gemeente Oisterwijk, de corporaties Leystromen, TBV Wonen en Woonveste en hun huurdersbelangenorganisaties. Hierin zijn afspraken gemaakt voor de periode 2023 tot 2027. Veel van deze afspraken lopen door in deze periode, en daarnaast zijn er afspraken gemaakt voor de jaarschijf 2024 die dit jaar in uitwerking zijn gegaan. De meerjaren prestatieafspraken vormen wederom het vertrekpunt voor het opstellen van de prestatieafspraken voor de jaarschijf 2025. Een aantal van de afspraken voor 2024 worden in de jaarschijf voor 2025 voortgezet, aangevuld of aangepast. Voor de jaarschijf 2025 zijn voor verschillende thema's nieuwe prestatieafspraken opgesteld. Om te borgen dat er voor dit kalenderjaar concrete afspraken worden ondertekend, worden in de prestatieafspraken voor deze jaarschijf enkel de afspraken genoemd die we voor 2025 voor ogen zien. De doorlopende afspraken uit de meerjaren prestatieafspraken 2023-2027 blijven we uitvoeren en monitoren. De doorlopende afspraken uit de meerjaren prestatieafspraken zijn toegevoegd in bijlage 1.

Toelichting onderstaande tabellen

Per overkoepelend thema, zoals beschikbaarheid van voldoende woningen, worden eerst beknopt de ambities toegelicht en wat we daarvoor gaan ondernemen. Vervolgens wordt er per genummerd deelthema aangegeven welke afspraken wie maakt in welke tijd. Voor een toelichting op hoe de tabellen zijn ingedeeld, zie onderstaande afbeelding.

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
Hier staan de titels van de prestatieafspraken genummerd vermeld.	In dit veld wordt de algemene context, of algemene afspraak toegelicht die geldend is voor de <u>meerjaren</u> prestatieafspraken. Dit zijn met name beschrijvende afspraken die de uitgangspunten van beleid of voor de desbetreffende actie toelichten. Hier worden dus geen concrete, meetbare en tijdsgebonden acties aan verbonden. Deze afspraken zijn doorlopend door de <u>meerjaren</u> prestatieafspraken en zijn dus niet aan een specifieke jaarschijf verbonden.					
	➤ Hier worden de afspraken (SMART) vermeld die in de jaarschijf 2025 uitgevoerd of opgestart dienen te worden.	Hier staan de primaire initiatiefnemers vernoemd voor deze afspraak.				
	➤ Hier worden de afspraken (SMART) vermeld die in de jaarschijf 2025 uitgevoerd of opgestart dienen te worden.	Het kan zo zijn dat er meerdere of gezamenlijke initiatiefnemers zijn.				

Hier wordt door middel van een 'x' aangegeven wanneer de afspraak opgestart/gerealiseerd wordt

De meerjaren prestatieafspraken zijn ondertekend voor de periode 2023-2027, maar niet alle gemaakte afspraken komen tot realisatie of vergen acties in 2025. Om te borgen dat voor de prestatieafspraken voor deze jaarschijf concrete en haalbare afspraken worden ondertekend, is ervoor gekozen om sommige afspraken weg te laten. Deze afspraken verliezen we echter niet uit het oog en worden nog steeds gemonitord. Echter worden voor deze afspraken geen concrete acties voorzien in 2025. Om de continuïteit te borgen wordt dezelfde nummering gehanteerd zoals is opgenomen in de meerjaren prestatieafspraken. Hieronder worden de meerjaren prestatieafspraken genoemd waarvoor geen concrete acties voorzien zijn voor de jaarschijf 2025:

- ▶ **Thema 1 – Voldoende beschikbaarheid van woningen**
 - ↳ 1.1 *Woondeal*
 - ↳ 1.6 *Woningbouwprogramma*
 - ↳ 1.8 *Actualiseren afwegingskader woningbouw*
 - ↳ 1.10 *Bouwlocaties*
 - ↳ 1.11 *Cijfers en gegevens*
 - ↳ 1.12 *Verkoop huurwoningen*
- ▶ **Thema 2 – Betaalbare woningen**
 - ↳ 2.1 *Huisuitzettingen*
- ▶ **Thema 3 – Wonen met zorg**
 - ↳ 3.4 *Begeleiding, integratie en participatie statushouders*
 - ↳ 3.5 *Geclusterde woonvormen*
 - ↳ 3.6 *Levensloopbestendig wonen*
 - ↳ N.B. 3.7 omgezet naar 'Vervolg geven Regionale Woonzorgvisie'
- ▶ **Thema 4 – Kwalitatief goede en duurzame woningen**
 - ↳ 4.2 *Bewustwording duurzaamheid huurders*
 - ↳ 4.4 *Basiskwaliteitseisen voor nieuwbouw sociale huurwoningen*
- ▶ **Thema 5 – Natuurinclusieve, leefbare en gezonde kernen en wijken**
 - ↳ *Geen aanpassingen aan thema 5*

Proces en inhoud samen vormgeven

Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
		Q1	Q2	Q3	Q4
1. We werken samen in een partnerschap om de huurders en woningzoekenden van Oisterwijk op de beste manier van dienst te zijn. Deze samenwerking wordt verstrekt door wederzijds vertrouwen, inspanning, begrip, openheid en aanspreekbaarheid.					
► We zoeken steeds naar verbinding (horizontaal en verticaal) tussen de verschillende organisatieniveaus, in de wijk en kernen, ondersteunend/beleidsmatig en bestuurlijk.	Allen	x	x	x	x
2. We zoeken elkaar actief op bij de uitvoering van deze afspraken, houden elkaar vast en ondersteunen elkaar. Ervaren we knelpunten dan nemen we met elkaar contact op en komen we in actie (Driehoeksoverleg).					
► De uitvoeringsafspraken worden voorzien van een monitor (stoplichtmodel) die halfjaarlijks door de partijen worden ingevuld. Bespreking van deze monitor is onderdeel van de evaluatie van de prestatieafspraken. De monitor is inclusief nieuwbouw- en renovatie investeringsprojecten. ► Minimaal één keer per jaar worden ook de meerjaren prestatieafspraken gemonitord en wanneer nodig bestuurlijk besproken.	Allen		x		x
3. We spreken elkaar zo snel mogelijk bij knelpunten in de uitvoering of de samenwerking, als deze zich voordoen. En spreken elkaar aan op het niet nakomen van de gemaakte afspraken.					
► Overleg tussen beleidsadviseurs van de gemeente en de lokale corporaties vindt ieder kwartaal plaats: investeringsprogramma's corporaties en besprekingen nieuwe ontwikkelingen. ► Minimaal twee keer per jaar vindt er een voortgangsoverleg plaats over de prestatieafspraken. Waarbij in het voorjaar wordt geëvalueerd en in het najaar wordt gekeken naar het volgende jaar. Doelstelling is om samen op te trekken in de monitoring en verantwoording.	Allen		x		x
4. Bestuurders van de gemeente en corporaties (of bestuurlijke afvaardiging) spreken elkaar minimaal 2 keer per jaar, of zoveel vaker als noodzakelijk, over de gang van zaken en de bestuurlijke bespreekpunten.					
► Bestuurders van de gemeente en corporaties (of bestuurlijke afvaardiging) spreken elkaar minimaal 2 keer per jaar over de gang van zaken en de bestuurlijke bespreekpunten.	Allen				
5. We werken samen aan een evenredige verdeling en invulling van de verschillende taken, rollen en voorbereiding van de verschillende overleggen. De werkafspraken worden tijdens het evaluatieoverleg in januari 2025 vastgelegd, samen met de jaarplanning.					
► In 2025 worden tijdens het eerste overleg de nieuwe werkafspraken vastgesteld samen met de jaarplanning. Hierin wordt de evaluatie 2024, die ook tijdens dit overleg plaats zal vinden, in acht genomen.	Allen	x			

1. Beschikbaarheid voldoende woningen

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
1.2 Voldoende bouwlocaties en betaalbare huisvesting	Gemeente en corporaties hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van betaalbare huisvesting voor de doelgroep van beleid. Zoals opgenomen in de SRBT Woondeal staat de gemeente aan de lat om te zorgen voor voldoende ontwikkellocaties, waar het woningbouwprogramma in het sociale/betaalbare segment gerealiseerd kan worden. Voor de ontwikkeling van sociale woningbouw zijn de corporaties de primaire partner voor de gemeente.					
	► De gemeente geeft met haar capaciteit prioriteit aan woningbouwlocaties waar sociale woningen gerealiseerd kunnen worden. De gemeente verantwoordt de realisatie van sociale woningbouw in omgevingsplannen en anterieure overeenkomsten.	Gemeente	x	x	x	X
	► De gemeente betreft de corporaties zo vroeg mogelijk, op basis van hun preferente positie, in het overleg met grondeigenaren en projectontwikkelaars.	Gemeente	x	x	x	x
	► Middels een versnellingstafel zetten we gezamenlijk in op meer samenhang tussen de projecten in de kern Haaren. We zien projecten niet als losse 'plotjes' en blijven waakzaam voor kansen. Zo werken we toe naar een integraal afgestemde ontwikkeling van Haaren.	Gemeente	x	x	x	x
	► De HBO TBV Wonen/Samen onderschrijft het inzetten op meer samenhang voor de kern Haaren zodat ook daar de mogelijkheden voor sociale bouw beter in beeld komen	HBO TBV Wonen /Samen	x	x	x	x
1.3 Doorstroombeleid	De corporaties stellen doorstroombeleid op. Hierin wordt zowel rekening gehouden met de doorstroming van senioren en reguliere doorstroom. We werken samen om de bewustwording rondom doorstroming te vergroten, waarmee financiële- en sociale drempels inzichtelijk worden gemaakt.					
	► Leystromen heeft vanaf 1 januari 2024 haar pilot Doorstroomaanpak geïmplementeerd. Dat betekent dat Leystromen circa 20% van de beschikbare woningen inzet voor doorstromers (zittende huurders die minimaal 5 jaar een zelfstandige woning van Leystromen huren). Een jaar na start uitvoering volgt een evaluatie; deze wordt gedeeld met de gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties. Daarna wordt er gekeken op welke manier hier vervolg aan wordt gegeven.	Leystromen	x			

	► Wanneer de pilot doorstroming van Leystromen positief verloopt en ook wordt voortgezet zal de beleidsgroep Woning in Zicht onderzoeken of het individuele doorstroombeleid van de corporaties binnen WiZ (Tiwos, Leystromen, Casade, WonenBreborg en TBV Wonen) verbreed kan worden naar een regionaal doorstroombeleid.	Leystromen, TBV Wonen (WiZ)				x
	► Eind 2024 evalueert WV haar doorstroombeleid voor huurders 65 jaar en ouder. De evaluatie is richtinggevend voor vervolg van dit beleid. De resultaten van de evaluatie worden gedeeld met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.	Woonveste				x
	► Het opstellen van een brede bewustwordings- en communicatiestrategie voor senioren. Afdeling Samenleving is nu aan het kijken wat mogelijke vervolgstappen zijn in 2025. De gemeente stuurt op samenwerking met betrokken partijen, waaronder de corporaties en huurdersbelangenorganisaties.	Gemeente	x			
	► In 2025 onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor de verhuisvergoeding om te kijken of dit wenselijk is in Oisterwijk om meer financiële mogelijkheden te kunnen bieden voor doorstromers.	Gemeente	x			
1.4 Nieuwbouw	Periodiek wordt per corporatie de investeringsprogramma's bestuurlijk in voortgangsgesprekken met de gemeente besproken, deze is bijgevoegd in bijlage A. Vanuit de Regionale Woondeal SRBT ligt er een opgave om in de periode 2022 tot en met 2026 circa 565 woningen te ontwikkelen in de gemeente, waarvan 30% sociale huur (170). Leystromen, TBV Wonen en Woonveste beschikken over voldoende investeringscapaciteit. Waar corporaties in het woningmarktgebied opgaven niet zelfstandig tot uitvoering kunnen brengen, hebben de regiocorporaties in een intentieverklaring de bereidheid vastgelegd hun eventuele beschikbare middelen in te zetten in vorm van het overnemen van investeringsopgaven. Dit op initiatief van de corporaties, uiteraard in goede samenspraak met de primaire belanghouders, zoals huurdersorganisaties en gemeenten.					
	► De gemeente bewaakt de programmering van sociale woningbouw bij bestaande- en nieuwe projecten. We zoeken proactief de verbinding met de corporaties om in vroegtijdig stadium de realisatie van sociale (huur)woningen te kunnen borgen.	Gemeente	x	x	x	x
	► Leystromen realiseert tot en met 2026 70 woningen op onderstaande locaties: Tilburgseweg: 46 appartementen (in voorbereiding – verwacht in 2026)	Leystromen				x

	Moergestelseweg: 24 boven-/benedenwoningen flex (in voorbereiding – verwacht in 2026) *) daadwerkelijke realisatie hangt af van vergunningverstrekking					
	► TBV Wonen is in gesprek over onderstaande locaties in Haaren. Tot en met 2026 wordt er geen nieuwbouwrealisatie voorzien. - Het nieuwe dorpshuis - De bestaande locatie dorpshuis - Het daarachter gelegen P-terrein/chinees en de doorbaak naar de beekzone.	TBV Wonen	x	x	x	X
	► In de kern Haaren is Woonveste partner in het ontwikkelen en beheren van huurwoningen. Als in de kern Haaren nieuwe locaties beschikbaar komen bekijken Woonveste en TBV Wonen in overleg wie de meest logische partij is om de locatie te ontwikkelen.	Woonveste, TBV Wonen	x	x	x	x
1.5 Flexwoningen	Vanwege de grote woonopgave en vraag naar woningen is extra inzet nodig om het woningaanbod te vergroten. Door het realiseren van tijdelijke woningen (flexwoningen) kan een brede groep woningzoekenden, die voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, versneld worden gehuisvest. Daarbij is de locatie, de betekenis voor de buurt en bewoners en de mate van ondersteuning door zorg en welzijnsorganisaties van belang.					
	► Voor de realisatie van flexwoningen zijn er in de gemeente Oisterwijk twee locaties beschikbaar na de realisatie van het Gildepad in Haaren in 2024. De gemeente blijft waakzaam op de ontwikkelingen rondom deze locaties en staat open voor nieuwe locaties waar versnelde tijdelijke huisvesting gerealiseerd kan worden.	Gemeente	x	x	x	X
	► Leystromen heeft de intentie om 24 flexwoningen te realiseren aan de Moergestelseweg in Oisterwijk. Bij oplevering wordt circa 15% van de flexwoningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. De helft van de resterende woningen wordt met voorrang toegewezen aan (oud-) inwoners van de gemeente.	Leystromen				x
1.7 Grondbeleid	Momenteel hanteren we als gemeente, over het algemeen, een faciliterend grondbeleid. De gemeentelijke grondposities zijn spaarzaam. De gemeente verkent de mogelijkheden om een actiever grondbeleid te voeren indien de situatie zich hiervoor leent. Indien er sprake is van een gemeentelijke grondpositie kunnen we als gemeente en corporatie de realisatie van sociale huurwoningen beter borgen.					

	► De Kadernota grondbeleid moet worden herzien om deze aan te laten sluiten bij de huidige wet- en regelgeving. Over de gevolgen hiervan wordt in Q1 2025 het overleg gestart.	Gemeente			x	
	► In december 2024 heeft de gemeente een nieuwe Grondprijzenbrief 2025 vastgesteld. Dit betekent dat voor het eerst sinds 2019 de grondprijzen zijn verhoogd. De gevolgen hiervan worden meegenomen in het gemeentelijk grondbeleid. De corporaties en huurdersverenigingen worden hierover pro-actief geïnformeerd.	Gemeente		x		
	► Vanaf 2025 actualiseren we de gemeentelijke grondprijzen jaarlijks. De gemeente zal de corporaties en huurdersverenigingen hierover tijdig informeren zodat we met elkaar in gesprek kunnen gaan over de gevolgen van het grondbeleid.	Gemeente				x
	► Om betaalbare sociale huurwoningen te kunnen realiseren hebben Leystromen, TBV Wonen en Woonveste ondersteuning nodig waaronder een passende sociale grondprijs, zoals afgesproken in de NPA. Bij gestapelde woningen wordt een staffelkorting besproken met de grondeigenaar.	Corporaties	x	x	x	x
1.9 Beter benutten van de bestaande woningvoorraad	We willen de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen beter benutten. De beschikbaarheid van nieuwbouw van huurwoningen zal vanwege de voorbereiding en het doorlopen van de verschillende wettelijke procedures nog enige jaren duren. De huidige woningvoorraad sociale huurwoningen biedt kansen en mogelijkheden om extra woonruimte/huisvesting mogelijk te maken.					
	Leystromen is aan de slag gegaan om vanaf 2024 te gaan experimenteren met drie varianten van woningdelen, namelijk: - Inwonen - Hospitaverhuur - Friendscontracten ► Een jaar na start uitvoering volgt een evaluatie; deze wordt gedeeld met de gemeente en de huurdersbelangenorganisaties.	Leystromen				x
	► In de gemeente Oisterwijk is er nog behoefte voor een woonwagenstandplaats. De gemeente ziet Leystromen graag gebruik maken van de extra, onbenutte standplaats in Moergestel. In 2025 maken partijen hier verdere afspraken over.	Gemeente			x	

	► De gemeente en Leystromen zijn aan de slag gegaan om in 2024 een pilot te houden m.b.t. hospitaverhuur door in samenwerking met MijnWoongenoot kandidaten met elkaar te matchen. Hierover worden uitvoeringsafspraken gemaakt.	Gemeente, Leystromen		x		
	► Om flexibele vormen van woningdelen; inwonen, hospitaverhuur en friendscontracten, op korte termijn mogelijk te maken gaat de gemeente met vergunningen afwijken van het omgevingsplan. We bieden maatwerk en verstrekken, indien passend in de omgeving, een vergunning (evt. tijdelijk) voor bewoning door 'meerdere huishoudens' onder bij de omgeving passende voorwaarden. Eventueel kan op de wat langere termijn woningdelen en hospitabewoning geregeld worden in het omgevingsplan.	Gemeente		x		
1.13 Verhogen slaagkansen	Voor het verhogen van de slaagkansen voor het vinden van een sociale huurwoning hebben de corporaties binnen Woning in Zicht (WiZ) – het regionale woonruimteverdelingssysteem – de sneller wonen rij' geïntroduceerd. Dit toewijzingsmodel wordt naast de reguliere toewijzing op basis van inschrijfduur gehanteerd vanaf 1 oktober 2024 (volgens planning).					
	► In oktober 2024 wordt - naast de toewijzing op basis van inschrijfduur - een nieuw toewijzingsmodel geïmplementeerd: 'wie sneller wonen wil' (voorheen gepresenteerd als 'de haastrij'). Dit wordt in 2025 gemonitord en geëvalueerd.	Leystromen, TBV Wonen (WiZ)				x
	► In Q1 van 2025 organiseert het Stedelijke Bewoners Overleg (Tilburg) samen met de huurdersbelangenverenigingen van Leystromen en Casade een symposium voor alle huurders van de regio midden brabant. Onderwerp is o.a. de nieuwe "sneller wonen module" binnen WiZ.	Huurdersbelangenorganisaties	x			
1.14 Nieuwe afspraak: Compensatiefonds sociale woningbouw	De gemeente Oisterwijk staat voor een grote woningbouwopgave in de komende jaren. De opgave zit met name in de betaalbaarheid van de nieuw te realiseren woningen. De Woonzorgvisie 2022-2027 en de SRBT Woondeal zijn hierin belangrijke kaders van beleid. Minimaal 70% van de nieuwbouwwoningen worden in het betaalbare segment gerealiseerd. Dit blijkt in de praktijk lastig te realiseren. Om te kunnen sturen op het realiseren van sociale woningen in Oisterwijk wordt door een extern bureau onderzocht of een compensatiefonds geïmplementeerd kan worden in de gemeente Oisterwijk.					
	► De gemeente heeft capaciteit beschikbaar gesteld om aan de slag te gaan met het compensatiefonds sociale woningbouw. Het onderzoek wordt uitgezet en op basis van dit advies kijken we op welke manier we het compensatiefonds binnen ons gemeentelijk beleid laten.	Gemeente		x		

2. Betaalbare woningen

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
2.2 Voorkomen van hoge energielasten	We zijn alert op de mogelijke stijging van toekomstige energielasten. Om te zorgen dat huurders optimaal profiteren van de verduurzaming van hun woning – wat zeker in de energiecrisis belangrijk is – passen corporaties isolatiemaatregelen toe zonder hiervoor huurverhogingen voor de zittende huurder door te voeren. Hierdoor heeft de huurder direct financieel voordeel van de verduurzaming van haar of zijn woning.					
	► Een van de projecten die in 2024 worden gestart is gericht op het faciliteren en stimuleren van woningeigenaren en huurders om hun woning 'aardgas-vrij-ready' te maken door het treffen van energiebesparings-/ isolatiemaatregelen. Met name de doelgroep gericht op energiearmoede zijn tot Q2 2024 goed geholpen met onder andere de energieklassers. Deze dienst wil de gemeente verder door laten ontwikkelen met nu de focus op lekdetectie en kierdichtingen.	Gemeente	x	x		
2.3 Huisvesting van middeninkomens	De vraag naar huurwoningen voor middeninkomens neemt toe. Een deel van de sociale huurvoorraad kan toegewezen worden aan deze doelgroep, uiteraard passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Dat betekent dat maximaal 7,5% van de beschikbare woningen mag worden toegewezen aan middeninkomens, of maximaal 15% als hier lokaal afspraken over worden gemaakt.					
	► Leystromen wijst maximaal 15% van de beschikbare sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een middeninkomen boven de inkomensgrens.	Leystromen				x
2.4 Nieuwe afspraak: Voorzieningenwijzer	Om onderbenutting te voorkomen, kunnen inwoners via De VoorzieningenWijzer beter gebruik maken van fondsen, landelijke toeslagen en gemeentelijke regelingen. Hiervoor moeten gemeenten zich aansluiten bij De VoorzieningenWijzer.					
	► De gemeente onderzoekt in samenwerking met Leystromen of De VoorzieningenWijzer een waardevol middel kan zijn waarmee huurders bewuster worden van financiële 'meevallers'.	Gemeente, Leystromen		x		
	► Corporaties, gemeente en huurdersverenigingen blijven de huurders tijdens momenten waarop contact plaatsvindt wijzen op de financiële ondersteuningsmogelijkheden die er al zijn, zoals regelingen om de energielasten deels te compenseren en overige gemeentelijke regelingen voor lagere inkomens.	Allen	x	x	x	x

3. Wonen en zorg

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
3.1 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	De gemeente en corporaties trekken samen op in het veilig huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hiermee worden de volgende doelgroepengroepen bedoeld: 1. Statushouders 2. Uitstromers uit maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW) Voor de corporatie Woonveste geldt nog een extra bijzondere doelgroep; urgenten. Voor de corporaties Leystromen en TBV Wonen geldt dat urgenten niet meer binnen het afgesproken percentage (15%) vallen dat gereserveerd staat voor statushouders en uitstromers uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.					
	► De gemeente en Leystromen maken werkafspraken over de voortgang van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We monitoren de voortgang van de plaatsing van bijzondere doelgroepen gedurende het jaar, tenminste op 1 januari en 1 juli 2025.	Gemeente, Leystromen	x		x	
	► De gemeente spant zich in om in samen met andere verhuurders van (sociale) huurwoningen afspraken te maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen die onder hun zorgdoelgroep vallen. ► Hiervoor gaan we in gesprek met de Franciscus Stichting en Woonzorg Nederland.	Gemeente	x	x	x	x
	► Leystromen stelt minimaal 15% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor de volgende bijzondere doelgroepen: ○ Uitstromers uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang (BW/MO) ○ vergunninghouders <i>N.B. Vanaf 1 januari 2024 is meer ruimte voor de twee bovengenoemde subgroepen ontstaan. Tot 2024 vielen toewijzingen aan 'urgenten' en 'maatwerk' namelijk óók binnen de 15%; sinds 2024 landen deze binnen de reguliere toewijzingen.</i>	Leystromen				x
	► Woonveste stelt 15% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijk wonen, statushouders en urgenten.	Woonveste	x	x	x	x

	▶ TBV Wonen spant zich samen met Leystromen en Woonveste in om de taakstelling voor huisvesting statushouders te behalen. Rekening houdend met het specifieke bezit van TBV Wonen (met name seniorenwoningen).	TBV Wonen				
3.2 Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen	De corporaties zijn de logische partners voor de gemeente bij het huisvesten van uitstroom van mensen uit de maatschappelijk opvang en het beschermd wonen. Meestal behoren de betreffende inwoners tot de doelgroep van de corporatie. Afspraken over huisvesting, begeleiding en samenwerking zijn vastgelegd in regionale convenant Hart van Brabant, ondertekend door gemeenten, corporaties en andere betrokken instellingen. Het regionale matchingpunt Weer Thuis vraagt in 2025 om 18 woningen voor gemeente Oisterwijk.					
	▶ Spannen zich tot het uiterste in om deze personen te huisvesten. Hierbij blijven we alert op de kansen van regulier woningzoekenden en andere aandachtsgroepen.	Gemeente	x	x	x	x
	▶ We blijven de ontwikkeling van de cijfers kritisch volgen en gaan hierover met elkaar in overleg, en bespreken dan de mogelijke oplossingen en keuze mogelijkheden voor dit vraagstuk. ▶ Per kwartaal stand van zaken evalueren.	Gemeente	x	x	x	x
	▶ Leystromen staat aan de lat voor het huisvesten van de Weer Thuis doelgroep, als onderdeel van de afspraken rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zie 'Doelgroepen'). Leystromen en de gemeente blijven samen alert op de kansen van reguliere woningzoekenden en andere aandachtsgroepen.	Leystromen, gemeente	x	x	x	x
3.3 Bewustwording bij senioren	De gemeente zet de bewustwordingscampagne vanuit 2024 voort in de jaarschijf 2025. De gemeente werkt hierin samen met de corporaties en huurdersverenigingen om een brede communicatie- en bewustwordingsstrategie op te zetten waardoor senioren langer zelfstandig kunnen wonen, of beter kunnen doorstromen naar een passende woning.					
	▶ Vanuit de regionale woonzorgvisie wordt er gewerkt aan een bewustwordingscampagne. Dit zal voortgezet worden in 2025. Ook de lokale implementatie wordt vormgegeven.	Gemeente		x		
	▶ De HBO's onderschrijven het bewustwordingsproces bij huurders en zullen in hun nog te houden bijeenkomsten daar ook aandacht voor geven.	Huurdersbelangenorganisaties	x	x	x	x
3.4 Taakstelling huisvesting statushouders	Jaarlijks huisvesten van statushouders volgens de taakstelling van de provincie Noord-Brabant. Gemeente en corporaties spannen zich tot het uiterste in om op verantwoorde wijze te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders, en hen goed te laten landen in de kernen, buurten en complexen. Taakstelling 2024-2025: <i>Moet nog ingevuld worden</i>					

	▶ Ongeacht of het Rijksbeleid omtrent de taakstelling huisvesting van statushouders in 2025 verandert, blijven de gemeente Oisterwijk en de corporaties (met ondersteuning van de huurdersverenigingen) zich inspannen om statushouders te huisvesten. Hiermee volgen we het gemeentelijk beleid.	Allen	x	x	x	x
	▶ De gemeente wil meer gebruik gaan maken van flexibele woonvormen: het gaat dan om de verschillende vormen van woningdelen, waaronder inwonen, hospitaverhuur en friendscontracten. We doen onderzoek en gaan actief aan de slag om deze vormen mogelijk te maken voor alle inwoners van de gemeente Oisterwijk, inclusief de statushouders en voor zowel huurwoningen als koopwoningen.	Gemeente	x	x		
	▶ TBV Wonen spant zich samen met Leystromen en Woonveste in om de taakstelling voor huisvesting statushouders te behalen. Rekening houdend met het specifieke bezit van TBV Wonen (met name seniorenwoningen).	TBV Wonen	x	x	x	x
	▶ Woonveste stelt naar verwachting twee vrijkomende woningen beschikbaar voor huisvesting statushouders. Gezien de woningvoorraad in Haaren gaat voorkeur naar gezinnen.	Woonveste	x	x	x	x
3.8 Nieuwe afspraak: Vervolg regionale woonzorgvisie	De regionale woonzorgvisie Hart van Brabant is in Q2-2024 vastgesteld. In het gehele proces heeft nauwe samenwerking plaatsgevonden met verschillende stakeholders, waaronder de corporaties. De actiepunten die uit het uitvoeringsprogramma van de regionale woonzorgvisie vloeien moeten een plekje krijgen in de prestatieafspraken.					
	▶ In november 2024 worden de einddocumenten aangeleverd vanuit de coördinatiegroep woonzorgvisie regio HvB. ▶ In 2025 zal er gestart worden met de uitvoering. ○ Het stimuleren van doorstroom van ouderen.	Gemeente Corporaties	x	x	x	x
	▶ Op basis van de Regionale en lokale woonzorgvisie welke in 2024 vastgesteld is, vertalen partijen de opgave m.b.t. wonen met zorg in de nieuwbouwopgave als kwalitatief aspect.	Allen	x	x	x	x
	▶ Leystromen neemt de opgave wonen met zorg op in haar Portefeuillestrategie. Het gaat daarbij om de aard en omvang van aandachtsgroepen, de vertaling naar woonbehoeften en kwantitatieve en kwalitatieve opgave, rekening houdend met bestaand vastgoed.	Leystromen				x

4. Kwalitatief goede- en duurzame woningen

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
4.1 Verduurzaming van de woningen	In lijn met de Nationale Prestatieafspraken worden in de periode tot en met 2028 de woningen met een EFG-label naar label D of beter verbeterd, met uitzondering van monumenten en complexen die in de toekomst (waarschijnlijk/mogelijk) gesloopt worden en rekening houdend met benodigde vergunningen o.a. in het kader van flora- en fauna. Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is ook voor de gemeente Oisterwijk om te zorgen dat er geen CO2-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050.					
	► Leystromen streeft ernaar eerder – uiterlijk ultimo 2026 – geen EFG-labels meer te hebben in haar woningvoorraad. Hiervoor worden ook in 2025 woningen projectmatig verduurzaamd.	Leystromen				x
	► Bij gespikkeld bezit deelt Leystromen de verduurzamingsaanpak met de gemeente aan het begin van het jaar, voordat plannen in uitvoering gaan.	Leystromen	x			
	► In de kern Haaren heeft Woonveste 33 woningen met een DEFG-label. Deze woningen zijn uiterlijk in 2028 verduurzaamd.	Woonveste	x	x	x	x
4.3 Transitievisie Warmte	De gemeente blijft zich inzetten om met haar beleid de randvoorwaarden te scheppen die corporaties nodig hebben om versneld woningen aardgasvrij te maken door werk te maken van de uitwerking van Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen (zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken, pagina 9 en 10).					
	► De gemeente betreft de corporaties tijdens het opstellen van het uitvoeringsprogramma van de Transitievisie Warmte. De gemeente start in het najaar van 2024 met de wijkuitvoeringsplannen door met buurtkracht een buurtteam op te zetten. ► De gemeente informeert de corporaties over de voortgang, en kijkt waar nodig (bijvoorbeeld bij gespikkeld bezit) hoe we samen kunnen werken aan de verduurzamingsopgave in de wijken.	Gemeente		x		

5. Natuurinclusieve-, leefbare- en gezonde kernen en wijken

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
5.1 Nieuwe woonvormen in Oisterwijk	Op twee locaties wordt onderzocht of er twee nieuwe woonvormen gerealiseerd kunnen worden, te weten geclusterd wonen en gemengd wonen. Hierbij zien we community-building als gepaste vorm om te werken aan gemeenschapsopbouw. De verdere uitwerking hiervan wordt in 2025 verder vormgegeven door gemeente en corporatie					
	► De gemeente werkt de verkoopprocedure voor het project Beekdalpark verder uit en rond de verkoopprocedure in 2025 af. Vanuit hier kan de ontwikkeling van het Beekdalpark richting realisatie gaan.	Gemeente				x
	► Bij project Beekdalpark ontwikkelt Leystromen 25 sociale huurwoningen in een solitair gebouw.	Leystromen				x
	► Bij het project Beekdalpark Wordt de uitwerking van een woon-leefland-schap verder vormgegeven op initiatief van de gemeente; Leystromen levert hiervoor input. Een eventuele ontmoetingsruimte wordt in een ander gebouw gerealiseerd	Gemeente				x
	► Voor de locatie KVL-Prisma werken gemeente en Leystromen samen met de zorgpartij uit op welke wijze een ontmoetingsruimten en de inzet van een communitybuilder gerealiseerd kunnen worden. Als uitgangspunt geldt dat partijen bijdragen aan de opzet van community-building en de huur/exploitatie van de gemeenschappelijke ruimte.	Leystromen, gemeente				x
5.2 Groene, leefbare en sociale wijken	De gemeente monitort bewonersinitiatieven en blijft deze stimuleren en ondersteunen. De gemeente streeft naar zelfredzame buurten waar bewoners elkaar ondersteunen en zelf de regie kunnen nemen.					
	► De gemeente continueert de aanpak van wijkgericht werken waarbij de gemeente zichtbaar blijft in de wijk en bewonersinitiatief steunt.	Gemeente	x	x	x	x
	► Daar waar we als corporatie grote impact veroorzaken in een wijk door bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw, trekken we samen met de gemeente op om eventuele andere maatschappelijke opgave hierop aan te laten sluiten, samen met partners.	Leystromen		x		x

5.3 Community Building	Community building staat voor het versterken van de sociale basis in een specifieke buurt of woongemeenschap. De methodiek is gericht op ontmoeten, zorgen voor elkaar, levendigheid en gezelligheid. Community building is een preventieve inzet met als doel het verhogen van de levenskwaliteit van inwoners. Aan de achterkant zou dit moeten gaan zorgen voor het verminderen van nieuwe aanvragen of ophogingen van betaalde zorg.				
	▶ De gemeente heeft aan Contour de Twern de opdracht gegeven om een plan te schrijven voor community building. Op 1 september 2024 is Contour de Twern gestart met de pilot community building voor een periode van 3 jaar. ▶ Er wordt gestart in de wijk Pannenschuur. De corporaties en huurdersbelangenorganisaties worden geïnformeerd over de voortgang van de pilot.	Gemeente	x		x
	▶ Zowel gemeente als Leystromen dragen bij aan opzet van community building en de huur / exploitatie gemeenschappelijke ruimte bij de te ontwikkelen flexwoningen aan de Moergestelseweg en gemengd wonen projecten	Leystromen, Gemeente			x

Oisterwijk, 5 december 2024



Wethouder gemeente Oisterwijk
Eric Logister



Directeur en bestuurder TBV Wonen
Paul Kouijzer



Directeur en bestuurder Leystromen
Marie-Thérèse Dubbeldam



Directeur en bestuurder Woonveste
Ernst Damen



HBO TBV WONEN SAMEN

huurdersbelangenorganisatie

Voorzitter Huurdersbelangenorganisatie TBV Wonen/Samen
Erik Baak



Huurdersvereniging
Heusden

Voorzitter Huurdersvereniging Heusden
Frans Kivits



Stichting **HBL**

verbonden voor verbetering

Voorzitter Stichting Huurdersbelangen Leystromen
Peter van Huijgevoort