

Prestatieafspraken 2025



Inhoud

Prestatieafspraken 2025	1
Voorwoord	3
1. Inleiding	4
2. Prestatieafspraken jaarschijf 2025	6
2.1 Groei met variatie en kwaliteit	6
2.2 Wonen en zorg	9
2.3 Evenwichtige en duurzame wijken	10
2.4 Bijzondere doelgroepen.....	11
3. Samenwerking	13
BIJLAGE 1: Woningbouwprogramma prestatieafspraken	14
BIJLAGE 2: Ondertekende meerjarenafspraken 2022 - 2025	17
1.1 Groei met variatie en kwaliteit	17
1.2 Wonen en zorg	18
1.3 Evenwichtige en duurzame wijken	18
1.4 Bijzondere doelgroepen (en flexconcepten)	19

Voorwoord

Voor het maken van deze prestatieafspraken gaan we uit van de meerjarenafspraken 2022 – 2025 zodat we gezamenlijk aan de toekomst kunnen (blijven) bouwen, letterlijk en figuurlijk. De langere horizon van deze afspraken vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. Ieder jaar herijken we de afspraken en maken we concreet wat we dat jaar willen realiseren. De urgentie van de maatschappelijke opgaven waar we met elkaar aan werken is overduidelijk: als het gaat om het beschikbaar hebben van betaalbare huisvesting in tijden van woningnood, het werken aan verduurzaming en daarmee de vermindering van het energieverbruik in corporatiewoningen, het elkaar vinden en gezamenlijk werken in en voor de wijken en kernen binnen de gemeente Vught.

De voorliggende afspraken benadrukken de urgentie om de realisatie van het woningbouwprogramma te versnellen waarbij het gezamenlijke doel en de individuele belangen en afhankelijkheden besproken worden. Meer sociale huurwoningen betekent immers ook verwerving van ontwikkelposities bij woningbouwlocaties en versterking van samenwerking met marktpartijen. Maar het betekent ook stil staan bij bewonersparticipatie en het behouden van voldoende betaalbare woningen in de woningvoorraad. Huisvesting van aandachtsgroepen vraagt wel meer dan betaalbare aanvangshuren, het vraagt ook om langere termijn beschikbaarheid. Zo vraagt de verduurzaming, naast aanbrengen van isolerende maatregelen, samen werken aan integrale wijkplannen.

Met voorliggende prestatieafspraken geven we invulling aan de realisatie van de woonvisie van de gemeente Vught en werken we lokaal aan de realisatie van de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeal. Wij kijken uit naar een goede samenwerking en een Vught waar iedereen kan wonen met Vughtse kwaliteit.

Namens de HBO van Woonveste
De heer F. Kivits
Voorzitter Huurdersvereniging Heusden (HVVH)

Namens de HBO van TBV Wonen
De heer E. Baak
Voorzitter HBO TBV Wonen Samen

Namens de HBO van Charlotte van Beuningen
De heer R. Hulsman
Voorzitter Huurdersbelangenvereniging (HBV)

Namens de gemeente Vught
De heer J. den Otter
Wethouder

Namens Charlotte van Beuningen
Mevrouw M.E. Verheijen
Directeur-bestuurder

Namens Woonveste
De heer E. Damen
Directeur-bestuurder

Namens TBV Wonen
De heer P. Kouijzer
Directeur-bestuurder

1. Inleiding

De gemeente Vught, Woonveste (WV), TBV Wonen (TBV), Charlotte van Beuningen (CvB) en de huurdersbelangenorganisaties hebben deze prestatieafspraken opgesteld voor 2025.

Met vertrouwen hebben betrokkenen kennisgenomen van de:

- Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit, september 2021
- [Nationale prestatieafspraken \(NPA\)](#), juni 2022
- [Regionale woondeal Noordoost Brabant \(RWD\)](#), maart 2023
- [Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten](#), juni 2023

We constateren dat we een aanzienlijke opgave hebben, de druk op de woningmarkt is groot. We zetten hier graag de schouders onder en realiseren ons dat dit tijd vergt. De thema's die in de woonvisie worden aangehaald vormden de basis voor de meerjaren prestatieafspraken 2022 – 2025: Groei met variatie en kwaliteit, Wonen en zorg, Evenwichtige en duurzame wijken en Bijzondere doelgroepen. We houden bewust vast aan de reeds bestaande vorm van prestatieafspraken en de thema's uit de woonvisie. Dit doen we om de hierop ingezette constructieve samenwerking te blijven continueren en te blijven verbinden op de woonvisie. De gemaakte afspraken in NPA en RWD zijn uiteraard leidend, waarbij we de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten vertalen in deze prestatieafspraken.

Bieding en proces prestatieafspraken 2025

Op 18 april 2024 is in het zogeheten bestuurlijk driepartijenoverleg gezamenlijk stil gestaan bij de evaluatie van het proces en voortgang van de prestatieafspraken 2024. Tevens is daarbij stil gestaan bij eventuele aandachtspunten voor de bieding op het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Vught. De corporaties, Woonveste, TBV Wonen en Charlotte van Beuningen, hebben op 28 juni 2024 in samenspraak met hun huurdersbelangenorganisaties een bod uitgebracht.

Op 12 september 2024 is de voortgang van de prestatieafspraken 2024 opnieuw besproken alsmede een toelichting gegeven op de bieding van de corporaties. Mede aan de hand van de voortgang en bieding is bestuurlijk een kader gevormd waarbinnen de prestatieafspraken tot stand komen. Zoals bekend zal TBV Wonen geen bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwbouw binnen de gemeente Vught. Het bezit bestaat uit appartementen met vereniging van eigenaren, zorgwoningen en seniorenwoningen. TBV Wonen heeft, ingegeven door de Woningwet, enkel een beherende rol in de gemeente Vught. In de ontwikkeling van nieuwbouw richt Woonveste zich op de kern Helvoirt en zij heeft geen ambities in de kernen Cromvoirt en Vught. Charlotte van Beuningen richt zich initieel meer op deze kernen.

Partijen werken reeds een aantal jaren constructief samen in wederzijds vertrouwen en zetten dit graag voort. Focus in 2025 komt te liggen op het in positie brengen van de corporaties bij de ontwikkelingen in voorbereiding en bij toekomstige ontwikkellocaties, met als doel voldoende sociale huur te realiseren. De urgentie voor gezamenlijke dialoog tussen gemeente, ontwikkelaars en corporaties wordt door partijen onderschreven. Het is van belang dat partijen zich hard maken voor een duurzame groei van de voorraad sociale huurwoningen in Vught. Met oog voor betaalbaarheid voor de lagere inkomens en aandachtsgroepen. Een ander belangrijk thema voor komend jaar is de samenwerking versterken in de bestaande wijken en buurten. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op wat er is vastgelegd in de meerjarenafspraken.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan de afspraken voor 2025. Hoofdstuk 3 geeft de samenwerkingsafspraken weer. In de bijlagen wordt het voor de prestatieafspraken relevante woningbouwprogramma en de ondertekende meerjarige prestatieafspraken weergegeven.

2. Prestatieafspraken jaarschijf 2025

2.1 Groei met variatie en kwaliteit

Dit thema gaat in de basis om de realisatie van het woningbouwprogramma in kwantiteit maar ook in kwaliteit. Corporaties vormen een solide partner om lange termijnafspraken mee te maken en sociale huurwoningen, met name tot de aftoppingsgrenzen, aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit sluit aan bij de afspraken uit de RWD.

De gemeentelijke woonvisie gaat uit van een groei van 2.000 woningen in de periode 2021-2030, met daarbij 20-30% sociale huur. Dit betekent een netto groei van minimaal 400 tot 600 sociale huurwoningen. Dit hogere minimumaantal is in lijn met het addendum op de gemeentelijke woonvisie van september 2023. Deze groei dient vooral gericht te zijn op levensloopbestendige woningen met een passende kwaliteit voor 1- of 2-persoonshuishoudens onder de aftoppingsgrenzen, zodat deze sociale huurwoningen betaalbaar zijn voor de doelgroep. Charlotte van Beuningen rekent daartoe in haar begroting vanaf 2026 tot 2034 met een gemiddelde toevoeging van 38 woningen per jaar. Woonveste houdt in haar meerjarenbegroting tot 2030 rekening met circa 25 nieuwbouwwoningen in Helvoirt. Voor een stevig realisatietempo is het van belang dat er wordt gekeken naar mogelijkheden om de haalbaarheid van nieuwbouw van sociale huur te verhogen. Eveneens geldt dit voor de mogelijkheden tot versnelling van planologische procedures en bouwtijd.

Buiten de al in ontwikkeling zijnde projecten hebben de corporaties geen eigen grondposities. Ook de gemeente heeft nagenoeg geen eigen grondposities. Dit betekent dat voor de benodigde substantiële toevoegingen aan de sociale huurvoorraad gezamenlijke inzet van gemeente en corporaties nodig is om te komen tot samenwerking met ontwikkelende partijen met grondposities. Dit zodat corporaties de nieuwe sociale huurwoningen in hun voorraad kunnen opnemen om aan de doelgroep te verhuren.

Voor 2025 leggen we de focus op de volgende prestaties:

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Nieuwbouw	Aan de hand van het woningbouwprogramma in de bijlage 1, wordt gewerkt aan de locaties en mogelijkheden voor bouw van sociale huurwoningen. Partijen willen het aandeel harde plannen verhogen. Inzet is dat alle plannen met sociale huur met de status 'zacht in voorbereiding' aan het eind van 2025 overgegaan zijn naar 'hard in voorbereiding' of 'hard in uitvoering'.	Gemeente	Gehele jaar
2. Nieuwbouw	In haar intentieovereenkomsten met een ontwikkelende partij neemt de gemeente een drietal punten op: 1) de initiatiefnemer wordt verzocht met betrekking tot het te realiseren aandeel sociale huur- (en eventueel middenhuur-) woningen afspraken te maken met Charlotte van Beuningen (voor Vught en Cromvoirt) en Woonveste (voor Helvoirt) als preferent partner, met als doel het eigendom en exploitatie van de te realiseren sociale huurwoningen over te dragen. 2) Indien de preferente partners onderbouwd aangeven niet tot overeenstemming te kunnen komen met de initiatiefnemer, deze initiatiefnemer	Gemeente	Q1

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
	<p>vervolgens andere toegelaten instellingen uit de woningmarktregio benadert voor het te realiseren aandeel sociale huur- en eventueel middenhuurwoningen.</p> <p>3) Voor het aandeel sociale huur verwijst de gemeente naar haar actuele woonbeleid dat op het moment van ondertekening van de overeenkomst van kracht is. Daarbij wordt aangestuurd op 30% sociale huur¹ en waarbij wordt gebouwd naar de behoefte van de sociale doelgroep.</p>		
3. Nieuwbouw	<p>In haar anterieure overeenkomsten² neemt de gemeente een drietal punten op:</p> <p>1) zij stelt een aandeel van 20-30% sociale huur, met een streven van 30%¹ (of een hoger percentage indien dit vereist wordt vanuit de dan geldende wet- en regelgeving) als voorwaarde voor medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven om dit aandeel in de gemeentelijke woningbouwprogrammering te realiseren</p> <p>2) zij neemt de bepalingen voor sociale huur vanuit de definitie van Aedes op. Deze luidt: <i>De gemeente ziet de corporatie als haar preferente partner bij de bouw van sociale huurwoningen of middenhuur. Voor zowel de corporaties als voor andere verhuurders zijn sociale huurwoningen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Woningen met een aanvangsprijs tot de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024);</i> - <i>Woningen die minimaal 25 jaar worden aangeboden met een sociale huurprijs, worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders;</i> - <i>Woningen die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.</i> <p>3) Charlotte van Beuningen (voor Vught en Cromvoirt) en Woonveste (voor Helvoirt) de preferente partner is voor de realisatie van sociale huurwoningen en zo mogelijk voor middenhuur.</p>	Gemeente	Q1
4. Nieuwbouw	<p>De gemeente neemt de definitie voor sociale huur vanuit Aedes op in haar huisvestingsverordening t.b.v. sociale huur, deze luidt: <i>De gemeente ziet de corporatie als haar preferente partner bij de bouw van sociale huurwoningen of middenhuur. Voor zowel de corporaties als voor andere verhuurders zijn sociale huurwoningen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Woningen met een aanvangsprijs tot de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024);</i> - <i>Woningen die minimaal 25 jaar worden aangeboden met een sociale huurprijs, worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale</i> 	Gemeente	Q4

¹ Conform regionale woondeal, waarin is afgesproken dat de gemeente streeft naar 30% sociale huur in nieuwbouwontwikkelingen

² Overeenkomst waarin de gemeente afspraken maakt met de ontwikkelaar om te komen tot planontwikkeling. O.a. om de gemeentelijke kosten te dekken.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
	<p><i>huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Woningen die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.</i> 		
5. Sturings-instrumenten	Om sturing op de gewenste kwaliteit van nieuwe sociale huurwoningtoevoegingen te optimaliseren, werken gemeente en corporaties een kwaliteitskader uit, gebaseerd op de productmarktcombinaties (PMC's) uit de Woonstandaard ³ .	Gemeente	Q2
6. Nieuwbouw	De gemeente bespreekt tenminste ieder kwartaal met Charlotte van Beuningen positief beoordeelde principeverzoeken (voorbeoordelingen) om de corporaties in positie te brengen voor de realisatie van sociale huur. In positieve beoordelingen van principeverzoeken worden voorwaarden gesteld over het aandeel sociale huurwoningen (conform Aedes-definitie) met de verwijzing naar de corporaties (Charlotte van Beuningen/Woonveste) als preferente partner.	Gemeente	Q1
7. Sturings-instrumenten	Om de haalbaarheid van realisatie van sociale huurwoningen te verhogen wordt onderzocht of de gemeente extra instrumenten kan benutten ten behoeve van de financiële haalbaarheid. De gemeente herziet in 2025 haar nota grondbeleid en betreft daarbij de corporaties.	Gemeente	Q3
8. Sturings-instrumenten	Om de haalbaarheid van realisatie van sociale huurwoningen te verhogen wordt onderzocht op welke manier processen (zoals planologische) versneld kunnen worden.	Gemeente	Q3
9. Woningtoewijzing	Op basis van de jaarlijkse rapportage van Thuispoort evalueren we de effecten op de slaagkansen van de sociale doelgroep (lokaal en regionaal) om, indien noodzakelijk en wenselijk, lokaal bij te kunnen sturen.	Corporaties	Q2
10. Doorstroming	De bij Thuispoort aangesloten corporaties bereiden een gezamenlijke, regionale doorstroomregeling voor. Voor Woonveste geldt dat de evaluatie van haar eigen doorstroomregeling in het najaar 2024 leidend is voor het besluit tot deelname aan de regionale doorstroomregeling.	Corporaties	Q3
11. Doorstroming	Aanvullend op de regionale doorstroomregeling onderzoeken Charlotte van Beuningen en Woonveste in samenwerking met de gemeente Vught hoe we de doorstroming van senioren in sociale huurwoningen naar een beter passende woonruimte kunnen faciliteren en ondersteunen.	Corporaties	Q3
12. Beter benutten	We verhogen de lokale vrije toewijzingsruimte van 7,5% naar 15%. Corporaties kunnen deze 7,5% extra ruimte benutten om doorstroom naar nieuwbouw (primair de nieuwbouw aan de Hertoglaan) vanuit zittende bewoners mogelijk te maken en zo bij te	Corporaties	Q4

³ Leidraad voor het conceptueel uitvragen aan conceptaanbieders middels product-marktcombinaties: www.conceptueelbouwen.nl

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
	dragen aan de gewenste doorstroombeweging en meer diversiteit op wijkniveau.		

2.2 Wonen en zorg

Op het gebied van wonen en zorg staat de maatschappij voor flinke uitdagingen. We zien een toenemende vraag naar woningen voor aandachtsgroepen. De opgave voor ouderen met al dan niet een zorgvraag neemt ook toe. Deze opgaven brengen uitdagingen met zich mee. In toenemende mate blijven mensen, ook wanneer de zorgvraag en/of ondersteuningsvraag toeneemt, zelfstandig wonen. Dit vraagt om levensloopgeschikte en inclusieve wijken. Hiervoor is de inzet van voldoende ambulante hulp en de inzet van gemeenschapsvorming nodig. We zetten ons daartoe in voor de ontwikkeling van levensloopgeschikte wijken en toevoeging van gemengde en geclusterde woonvormen. In combinatie met goed sociaal beheer en gemeenschapsvorming (community building) dragen we daarmee bij aan het huisvesten van mensen met een ondersteuningsvraag of zorgbehoefte.

Voor 2025 leggen we de focus naar aanleiding van de meerjarenafspraken op de volgende prestaties:

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Samenwerking	N.a.v. de evaluatie van het concept 'Onder de Pannen' bespreekt de gemeente met de corporaties op welke manier we hier mee door gaan.	Gemeente	Q2
2. Woonzorgvisie	De gemeente stelt in regionaal verband een regionale woonzorganalyse op. Deze wordt aan het einde van het eerste kwartaal 2025 opgeleverd. De woningcorporaties worden onder de vlag van de regionale woondeal betrokken bij deze analyse. De regionale woonzorganalyse gebruikt de gemeente om een visie op wonen en zorg op te stellen voor in haar nieuwe volkshuisvestelijke programma. Dit nieuwe volkshuisvestelijk programma wordt vastgesteld in 2026, waarvoor in de 2 ^e helft van 2025 het schrijfproces start. De corporaties worden hier nauw bij betrokken zodat er een gedragen visie komt vanuit ieders expertise.	Gemeente	Q1
3. Samenwerkings-tafel zorg en veiligheid	Gemeente werkt met corporaties en partners samen om de veiligheid in de wijken te borgen, vroegtijdig te signaleren en waar nodig aan te pakken. Daartoe wordt onder regie van de gemeente, een praktijkgericht model voor een samenwerkingstafel zorg en veiligheid opgezet. Dit overleg wordt vormgegeven volgens de AVE-systematiek (Integrale Aanpak ter Voorkoming van Escalatie bij huishoudens met oplopende problematiek).	Gemeente	Q1
4. Samenwerkings-tafel zorg en veiligheid	Gemeente en corporaties stellen een AVG-protocol met elkaar op om goed en transparant met elkaar te kunnen samenwerken in geval van zorg- en veiligheidsvraagstukken waarbij een integrale aanpak gewenst is.	Gemeente	Q2

2.3 Evenwichtige en duurzame wijken

De afgelopen jaren lag in de verduurzaming van de woningvoorraad het zwaartepunt bij energiebesparing en -transitie. Corporaties hebben voor de verduurzaming van hun woningen al behoorlijke stappen gezet. De focus verschuift langzaam richting een samenhangende benadering met een balans tussen verschillende opgaven: energietransitie, circulariteit, en klimaatadaptatie. Zeker bij dat laatste punt speelt ook gezondheid een rol. De verscheidenheid aan wijken is een belangrijke kwaliteit van de gemeente Vught. Nieuwbouw in de kernen benutten we om indien nodig en waar mogelijk differentiatie in de wijken aan te brengen op sociaal, economisch en ecologisch vlak. Corporaties en gemeente investeren naar gelang de opgave in leefbare en levensloopgeschikte wijken en buurten.

Voor 2025 leggen we de focus naar aanleiding van de meerjarenafspraken op de volgende prestaties.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Energielabel	De corporaties streven ernaar om eind 2028 geen woningen meer in hun portefeuille te hebben met energielabel E, F en G. Corporaties overleggen aan het einde van het jaar de voortgang van de uitfasering van de EFG-labels.	Corporaties	Q4
2. CO2-neutraliteit	De corporaties blijven hun woningvoorraad verduurzamen, zodat we in 2050 een CO2-neutrale en aardgasvrije portefeuille hebben.	Corporaties	Gehele jaar
3. Warmtetransitie	Voor de wijk Loyola onderneemt de gemeente samen met woningeigenaren actie om slecht geïsoleerde woningen beter te isoleren. De voorraad van Charlotte van Beuningen in deze wijk is reeds voldoende geïsoleerd om de overstap naar aardgasvrij op termijn te kunnen maken, waardoor actie door Charlotte van Beuningen nu niet nodig is.	Gemeente	Gehele jaar
4. Warmtetransitie	De gemeente werkt in Helvoirt samen met de bewoners-initiatievelingroep Energie Schoon Helvoirt in het geven van energieadviezen en het vooruitbrengen van de warmtetransitie. Woonveste neemt ad hoc deel aan bijeenkomsten. De inzet daarbij is om acties zoveel mogelijk gezamenlijk uit te lijnen.	Gemeente	Gehele jaar
5. Warmtetransitie	Voor de wijk Vughtse Hoeven gaan de gemeente en Charlotte van Beuningen, in samenspraak met bewoners, starten met het opstellen van het uitvoeringsplan aardgasvrij. Op basis van een eerste verkenning gaat Charlotte van Beuningen na welke acties op korte en langere termijn zij kan inzetten in dit plan.	Gemeente en Charlotte van Beuningen	Gehele jaar
6. Kwaliteit en leefbaarheid	Gemeente en Charlotte van Beuningen continueren de aanpak voor (kleine) energiebesparende maatregelen. Bijvoorbeeld bij bestaande contactmomenten zoals bij een reparatieverzoek en de inzet van energiecoaches. Dit in samenwerking met externe partners en/of maatschappelijke partijen.	Gemeente, corporaties	Gehele jaar
7. Opstellen wijk-/ buurtvisies	In 2025 start Charlotte van Beuningen met het opstellen van haar wijk-/buurtvisies. Per wijk of buurt kijkt Charlotte van Beuningen wat nodig is op onder andere de thema's leefbaarheid, participatie, beschikbaarheid van (diverse) woningen, en verduurzaming/warmtetransitie. Vanzelfsprekend	Charlotte van Beuningen	Gehele jaar

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
	worden juist ook de huurders en andere stakeholders betrokken bij het opstellen van de wijk-/buurtvisies. Dit vormt de basis voor de uitvoeringsactiviteiten op het gebied van leefbaarheid.		
8. Rode Rik	Met de gemeente wordt bekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn om de Rode Rik als ontmoetingsruimte voor de buurt te blijven behouden. Het beheer van de Rode Rik wordt idealiter met meerdere partijen opgepakt, zodat iedere partij haar expertise hier kan inzetten. Gemeente en Charlotte van Beuningen blijven het beheer van de Rode Rik (financieel en organisatorisch) ondersteunen op een te bepalen wijze zodat het dagelijks bestuur uiterlijk vanaf 2027 zelfstandig uitvoering kan geven aan het beheer en de programmering van de Rode Rik.	Charlotte van Beuningen	Gehele jaar
9. Natuur en groen in de buurt	De gemeente stelt een Nota Biodiversiteit op met een gebiedsgerichte aanpak. De corporaties worden betrokken bij het opstellen van deze nota vanwege hun kennis, expertise en mogelijkheden rond hun eigen vastgoed.	Gemeente	Q2
10. Buurtbemiddeling	Om in overlastsituaties tot een oplossing te komen, kan Buurtbemiddeling een oplossing bieden. De gemeente, Woonveste en Charlotte van Beuningen dragen financieel bij aan buurtbemiddeling (bij Welzijn Vught).	Gemeente en corporaties	Gehele jaar

2.4 Bijzondere doelgroepen

Gezamenlijk nemen we onze verantwoordelijkheid voor de huisvesting van woningzoekenden met een specifieke woonvraag, waarvoor woningaanbod zonder inspanning van de gemeente en corporaties onvoldoende tot stand komt. Vanwege de grote druk op de woningmarkt, biedt de gemeente ruimte voor nieuwe (tijdelijke) woonconcepten buiten reguliere woningbouw om. De beschikbaarheid van locaties én versnelling in proces en procedures is voor corporaties van belang om gebruik te maken van de innovaties in de markt.

Voor 2025 leggen we de focus naar aanleiding van de meerjarenafspraken op de volgende prestaties.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Doelgroepen	De gemeente stelt in regionaal verband het regionale urgentiebeleid vast. In het regionale urgentiebeleid wordt vastgelegd dat elke gemeente en elke corporatie haar fair share heeft in het huisvesten van aandachtsgroepen. Bij het opstellen van deze regeling worden de corporaties in regionaal verband betrokken. Voor de lokale huisvestingsverordening worden de lokale corporaties betrokken bij het opstellen daarvan.	Gemeente	Q2
2. Maatschappelijke Opvang	Op basis van de regionale woonzorganalyse bepaalt de gemeente of het wenselijk is aanvullende opvangvoorzieningen beschikbaar te stellen voor een doelgroep die onder de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen valt. Op basis hiervan gaat zij in gesprek met de corporaties over huisvestingsmogelijkheden.	Gemeente	Q2

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
3. Statushouders	De corporaties ondersteunen de gemeente in het invullen van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De gemeente informeert de corporaties tijdig en minimaal twee keer per jaar over deze taakstelling. Partijen monitoren maandelijks de voortgang, om zo nodig te bepalen of aanvullende maatregelen nodig zijn.	Corporaties	Gehele jaar

3. Samenwerking

Om de prestatieafspraken te borgen, monitoren en bij te sturen waar nodig, worden afspraken gemaakt over het proces en de samenwerking.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder
1. Monitoring	De afspraken worden bijgehouden met een “stoplichtmodel”. Dit wordt minimaal 3 keer per jaar toegezonden aan alle partijen ten behoeve van het driepartijenoverleg, onderdeel hiervan is de voortgang in woningbouwprogramma.	Corporaties en gemeente
2. Vergaderen	Om de 6 weken vindt ambtelijk overleg plaats over de monitor. De monitor wordt ten behoeve van het driepartijenoverleg verstrekt aan partijen.	Corporaties en gemeente
	3 keer per jaar vindt een driepartijenoverleg plaats (ten behoeve van bod, evaluatie en prestatieafspraken).	Allen
	Bestuurlijk vindt tussen gemeente en Charlotte van Beuningen resp. Woonveste minimaal 2 keer per jaar algemeen overleg plaats. Terugkerende thema’s zijn verduurzaming, huisvesting bijzondere doelgroepen en nieuwbouwprogrammering.	Corporaties en gemeente
3. Bieding 2026	Uiterlijk 1 juli 2025 doen corporaties een gezamenlijke bieding aan de hand van de meerjarenafspraken, de woonvisie van gemeente Vught en de actualiteit.	Corporaties en HBO's
4. Regionale samenwerking	Corporaties dragen bij aan de regionale kennistafel die meermaals per jaar georganiseerd wordt samen met het regionaal portefeuillehoudersoverleg (PoHo Wonen Noordoost Brabant). Daarnaast nemen zij deel aan de werkgroepen die onderdeel uitmaken van de uitwerking van de regionale woondeal.	Corporaties en gemeente
5. Verlengen meerjarige prestatieafspraken	De meerjarige prestatieafspraken worden verlengd tot en met 2026. Op deze manier kunnen de nieuwe meerjarige prestatieafspraken aansluiten op het in 2026 vast te stellen gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.	Allen
6. Woonbehoefteonderzoek	De gemeente voert in 2025 een woonbehoefteonderzoek uit in aanloop naar het in 2026 vast te stellen gemeentelijke volkshuisvestelijke programma. De corporaties worden betrokken bij de voorbereiding en uitvoering van dit onderzoek.	Gemeente

BIJLAGE 1: Woningbouwprogramma prestatieafspraken

De in deze bijlage genoemde projecten zijn gebaseerd op de gemeentelijke “Voortgangsrapportage Woningbouwproductie” van 10 september 2024. Daaraan toegevoegd zijn projecten die de corporaties verkennen (deze zijn schuingedrukt), maar nog niet in die rapportage zijn opgenomen. Dit staat erbij vermeld. Deze bijlage heeft als doel inzicht te geven in het behalen van het doel om 400-600 sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2021-2030 (20-30% van de gemeentelijke ambitie om 2.000 woningen in die periode te realiseren) en de rol die toegelaten instellingen daarbij spelen. Daarom staan alleen de projecten vermeld waar een corporatie bij is betrokken. Projecten waar de gemeente met private partijen afspraken heeft gemaakt om woningen onder de sociale huurprijs te verhuren zijn hier niet vermeld omdat bij zulke projecten niet is geborgd dat deze woningen duurzaam als betaalbare woning voor de doelgroep worden toegevoegd.

	Sociale huur	Overige woningen in project (niet sociale huur)	Eerste jaar van oplevering (verwacht)	Betrokken corporatie	Sturingsmiddel	Voortgang
Netto gerealiseerde woningen 2021 t/m 1-7-2024	60		2021 en 2024	Charlotte van Beuningen	N.v.t.	Wilhelminasingel (4) en Grote zeeheldenbuurt (56) ⁴
Harde plancapaciteit: hard in voorbereiding (vergunning verleend)/ hard in uitvoering (in aanbouw)						
Den Hoek	8	70	2024	Woonveste	n.v.t.	Sociale huurwoningen in Q4 2024 opgeleverd
Hart van de Baarzen (Hertoglaan)	54	28	2026	Charlotte van Beuningen	Anterieure overeenkomst voor sociale huur	Omgevingsvergunning voor sociale huur op 19 september 2024 verleend, onherroepelijk
Zachte plancapaciteit: zacht in voorbereiding (haalbaarheid en ontwerp (lopend) /in afwachting van procedures (vergevorderd))						
Isabellaveld Fase II	16	44	2026	Charlotte van Beuningen (beoogd)	Grondverkoop-overeenkomst (in voorbereiding)	Partijen zijn grondverkoop-overeenkomst aan het opstellen.

⁴ Zeeheldenbuurt: Er zijn 96 woningen gesloopt en 152 sociale huurwoningen nieuw gebouwd.

Jorisakkerstraat 17-19	4	0	2025	Woonveste	n.v.t.	Omgevingsvergunning is in juli 2024 aangevraagd, beoordelingstermijn verlengd
Zachte plancapaciteit: zacht in verkenning (potentiële ontwikkellocatie (nieuw) – nog geen ontwikkelstatus (vooraan in traject))						
<i>Inbreilocaties: Pieter Vreedesingel</i>	16	0	2026-2031	<i>Charlotte van Beuningen</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>1^e locatie als principeverzoek in oktober 2024 door gemeente getoetst.</i>
<i>Inbreilocaties: nader te bepalen (bron: corporaties)</i>	34	0	2026-2031	<i>Charlotte van Beuningen</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>Nader te bepalen locaties</i>
Totaal sociale huur met positie corporaties	192					
Raamse Loop	11	0	n.t.b.	Woonveste (beoogd)		Gemeente en Woonveste starten in november 2024 participatieproces met omgeving
Isabellaveld fase II (modulaire woningen)	10	0		Charlotte van Beuningen (beoogd)		Gemeente en corporatie verkennen versnelde plaatsing van modulaire woningen op een deel van Isabellaveld II
De Vondst/ Fortduinen	n.t.b.					De eigenaar verkent met de gemeente de mogelijkheden
ZK7 Hoeveneseweg – Vijverbosweg/ Buitenplaats Kraaijenberg	55 (tot maximaal 90)	220	2026-2027		Intentieovereenkomst met initiatiefnemer (nog geen positie corporatie)	Initiatiefnemer is gestart met benodigde onderzoeken en verkennende gesprekken met corporatie

Landgoed Voorburg	273	637	Vanaf 2028 (LET WEL: ook opleveringen na 2030)		Hoofdlijnenakkoord met grondeigenaar (nog geen positie corporatie)	In november 2024 wordt ontwikkelvisie door de gemeenteraad vastgesteld.
<u>Totaal sociale huur (nog geen positie corporaties)</u>	541-576					

BIJLAGE 2: Ondertekende meerjarenafspraken 2022 - 2025

(Zoals ondertekend op 9 december 2021)

1.1 Groei met variatie en kwaliteit

De gemeente Vught telt op 1 januari 2020 13.545 woningen: waarvan 3.270 sociale huurwoningen (24%), circa 1.350 huurwoningen van particulieren (10%) en 8.925 koopwoningen (66%). De vraag naar woningen is groot in Cromvoirt, Helvoirt en Vught. Volgens de provinciale prognose zijn tussen 2020 en 2030 naar verwachting zo'n 1.045 extra woningen nodig voor de lokale woningbehoefte. De ambitie van de gemeente ligt hoger. Vught wil bijdragen aan de grote woningbouwopgave in de regio. De gemeente richt zich daarom op het toevoegen van circa 2000 woningen tot 2030. Het merendeel van deze woningbouwopgave landt in Vught. Door de vergrijzing en (individualisering) stijgt het aantal kleine huishoudens en neemt het aantal oudere huishoudens toe. De komende jaren stijgt met name het aantal (en aandeel) 65-plussers. Er is volgens alle onderzoeken die gebruikt zijn voor de totstandkoming van de woonvisie, een grote behoefte aan huur- en koopappartementen, in een variatie aan prijsklassen.

We willen in de woonbehoefte kunnen voorzien op korte en (middel)langere termijn. Tot 2030 moet in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad groeien. In de woonvisie staan 3 scenario's aangegeven. Daarin wordt uitgegaan van toename van sociale woningen binnen een bandbreedte van 210 tot 600 woningen. De ambitie spreekt voor zich, de locaties niet. Dat betekent een grote uitdaging én een gepast realisme. De toevoegingen in de komende jaren vormen een waardevol instrument om een aantal gewenste ontwikkelingen in de gemeente vlot te trekken. Daarbij gaat het logischerwijs om het ontwikkelen van woonproducten die nu onvoldoende in de gemeente Vught aanwezig zijn. Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbare wijken onze absolute voorkeur. In het middensegment is beperkt aanbod, het is wenselijk om in het kader van doorstroming ook te investeren in het middensegment. Corporaties vormen een solide marktpartij om lange termijnafspraken mee te maken.

Meerjarenafpraak

1. Gemeente en corporaties zetten zich tot 2030 in om in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad te laten groeien met minimaal 210 en maximaal 600 woningen.
2. Corporaties en gemeente onderzoeken woningbouwlocaties voor sociale huur en zoeken de dialoog hierover (dit is maatwerk).
3. Corporaties en gemeente werken aan de hand van een meerjarig woningbouwprogramma projectmatig aan de realisatie van de gewenste aantallen.
4. Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over sociale kavelprijzen, naar woonvorm en doelgroep.
5. Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over de wijze waarop de locatie bijdraagt aan een duurzame en gedifferentieerde wijk.
6. Corporaties zijn bereid ten behoeve van variatie in prijsklasse en binnen de grenzen van het eigen portefeuillebeleid het middensegment (€ 750,- - € 1.000) te bedienen- ten gunste van de sociale woningvoorraad.
7. Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden om deel te nemen aan een regionaal woonruimteverdeelsysteem waarbij woningzoekenden voor een sociale huurwoning zich op één plek kunnen inschrijven.

1.2 Wonen en zorg

Mensen die zorg nodig hebben, wonen tegenwoordig meer zelfstandig thuis dan in de afgelopen decennia. Het gaat om mensen met een (licht) verstandelijke beperking, met een psychiatrische aandoening, met een (lichte) lichamelijke beperking of ouderen met ziekten en/of beperkingen. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen. Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen zijn afhankelijk van een sociale huurwoning. Deze groep neemt toe. Daarnaast constateren we dat het aantal ouderen toeneemt. In 2020 was zo'n 33% van de huishoudens van Vught 65 jaar of ouder. In 2030 is dit aandeel naar verwachting 41%. Daarmee groeit ook het aantal mensen met ouderdomsziekten, bijvoorbeeld dementie.

De meeste ouderen zijn gezond en kunnen regulier wonen. Een deel van de ouderen dat zelfstandig blijft wonen, zoekt een toegankelijke woning: of door aanpassing van de eigen woning of door verhuizing naar een andere woning.

We vinden het belangrijk dat eenieder die zelfstandig kan en wil wonen recht heeft op een toegankelijke woning in een prettige en gedifferentieerde woonomgeving. Dit kan door woningaanpassing en een andere keuze kan zijn om meer geschikt aanbod toe te voegen door middel van nieuwbouw. Daarbij is het wel weer de vraag of ouderen daadwerkelijk bereid zijn te verhuizen. Investeren in stenen is hierbij slechts een onderdeel, de gelegenheid wordt ook gecreëerd door te investeren in samenwerking en het (maatschappelijk) netwerk: van mantelzorgers, tot zorginstellingen en maatschappelijk dienstverleners als maatschappelijke opvang.

Meerjarenafpraak

1. Gemeente en corporaties investeren gezamenlijk in samenwerkingen met onder andere maatschappelijke en zorgorganisaties.
2. Gemeente en corporaties maken per mogelijke ontwikkellocatie afspraken over sociale kavelprijzen, naar woonvorm en doelgroep.
3. Gemeente en corporaties stimuleren de verhuizing van ouderen naar toegankelijke woningen, zeker wanneer deze klantbehoefte aanwezig is.
4. Gemeente en corporaties zetten zich in voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit de zorgvoorzieningen.
5. Gemeente en corporaties werken naar een beleidskader met definities van verschillende woningzoekenden met een bijzondere woonvraag en daaruit voortkomende procentuele verdeling van toewijzingen.
6. De gemeente en corporaties werken aan sociale, veilige en schone buurten waar bewoners zich thuis voelen en waar de voorwaarden voor lang zelfstandig wonen optimaal zijn (denk aan de Omgevingswet, gezondheidsbeleid, inclusie-beleid of leefbaarheidsbeleid).

1.3 Evenwichtige en duurzame wijken

De wijken en kernen van de gemeente Vught hebben elk een eigen karakter. Zo kenmerkt Vught-Noord zich door een ruim groen woonmilieu met veel villa's. Vught-Zuid is gevarieerder met rijwoningen, tweekappers, appartementen en ook meer sociale huurwoningen. Delen van Vught-Zuid zijn behoorlijk verstedend. Helvoirt is een kerkdorp met een eigenstandig voorzieningen- en verenigings-aanbod. De bebouwing daar kenmerkt zich door veel grondgebonden woningen, vaak een tweekapper of vrijstaande woning. Cromvoirt is de kleinste kern in onze gemeente. Voorzieningen zijn beperkt tot enkele basisvoorzieningen. Hier staan veel vrijstaande grotere koopwoningen.

Een van de grote uitdagingen is om in de woonomgeving bij te dragen aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Doel vanuit het klimaatakkoord is om CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen ten opzichte van 1990, en in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. Corporaties hebben voor de verduurzaming van hun woningen al behoorlijke stappen gezet. Het grootste deel van de woningen in onze gemeente bestaat echter uit koopwoningen. De ervaring is dat verduurzaming hierachter blijft. Specifiek geldt dit doorgaans voor woningen uit de jaren '50, '60 en '70.

De afgelopen jaren lag in de verduurzaming van de woningvoorraad het zwaartepunt bij energiebesparing en -transitie. De focus verschuift richting een samenhangende benadering met een balans tussen verschillende opgaven: energietransitie, circulariteit, en klimaatadaptatie. Zeker bij dat laatste punt speelt ook gezondheid een rol.

De verscheidenheid aan wijken is een belangrijke kwaliteit van de gemeente Vught. Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbare wijken onze absolute voorkeur. We vragen aandacht voor de ontwikkeling van duurzame buurten en het stimuleren van duurzaam burenccontact. Wij willen graag streven naar een gemeenschap die de schijnbare materiele verschillen weet te overstijgen en vanuit het maatschappelijk belang handelt en waar iedereen zich thuis en welkom voelt.

Ook veiligheid is een thema dat steeds meer in de wijken speelt, denk daarbij aan personen met verward/onbegrepen gedrag, ondermijning, wijkoverlast, enzovoorts). We willen met elkaar eerder om tafel bij signalen en dreigende escalaties.

Meerjarenspraak

1. Eens in de drie jaar voert de gemeente samen met de corporaties en huurdersorganisaties een wijkshouw uit om eventuele knelpunten in de openbare ruimte in beeld te brengen, met extra aandacht voor toegankelijkheid en gezondheid.
2. Gemeente en corporaties werken aan wijkplannen en betrekken de bestaande onderhoudsplanning van corporaties om momentum te vinden in communicatie aan woningeigenaren door gemeente over verduurzaming, verbeteren en toegankelijkheid van bestaande voorraad.
3. Nieuwbouw in de kernen benutten we om de belevingskwaliteit en de biodiversiteit van de openbare ruimte te verbeteren. Dit heeft aandacht bij het ontwerp.
4. Gemeente voert de Transitievisie Warmte uit om daarmee te voldoen aan de afspraken uit het klimaatakkoord en dus de reductie van de CO₂-uitstoot. Corporaties leveren daarin een actieve bijdrage.
5. Nieuwbouw in de kernen benutten we om indien nodig en waar mogelijk differentiatie in de wijken aan te brengen op sociaal en economisch vlak.
6. Corporaties, gemeente, politie en andere veiligheids- en zorgpartners werken samen om onveiligheid in de wijken te voorkomen, vroegtijdig te signaleren en aan te pakken.
7. Gemeente en corporaties leveren een bijdrage aan de behoefte aan geclusterd wonen bij voorkeur in te vullen op locaties nabij het centrum en/of voorzieningen, primair door nieuwbouw of eventueel verbouw van niet-woongebouwen. Waar mogelijk ook aanpassing van bestaande woningen.
8. Gemeente en corporaties werken samen met welzijnswerk in de wijken.

1.4 Bijzondere doelgroepen (en flexconcepten)

Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor de huisvesting van woningzoekenden met een specifieke woonvraag, waarvoor woningaanbod zonder inspanning van de gemeente en corporaties

onvoldoende tot stand komt. Vanwege de grote druk op de woningmarkt, biedt de gemeente ruimte voor nieuwe (tijdelijke) woonconcepten buiten reguliere woningbouw om. Denk daarbij aan flexconcepten of woningsplitsing, woning delen. De corporaties onderzoeken de mogelijkheden hiervoor. Zo willen we, naast voor reguliere woningzoekenden, inspelen op woningzoekenden die door hun bijzondere woonwensen niet op de reguliere woningmarkt aan bod komen. Bij tijdelijkheid denken we ook aan tijdelijke huurcontracten, tijdelijke woningen of locaties. Daarmee geven we op korte termijn ‘lucht’ aan een oververhitte woningmarkt.

In aantallen leggen we de afspraken vast in het thema Groei met variatie en kwaliteit. Op dit moment verdienen in dit licht statushouders, spoedzoekers en woonwagenbewoners extra aandacht.

Statushouders

Het aantal statushouders dat zich in Vught vestigt verschilt per jaar, afhankelijk van de taakstelling die de gemeente krijgt. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze mensen. Via urgentie komen zij in aanmerking voor sociale huurwoningen in Vught. Anno 2021 is de toestroom van vluchtelingen uit Afghanistan een zeer actueel vraagstuk. Waar dit toe gaat leiden is onbekend. Goede huisvesting van de statushouders is van groot belang. Daarbij wordt ook gekeken naar de begeleiding en het draagvlak in de wijk. Gemeente en corporaties zien de huisvesting en de uitvoering van de taakstelling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Woonwagenbewoners

Het wonen in een woonwagen is onlosmakelijk onderdeel van de culturele identiteit van de woonwagengemeenschap. In regionaal verband van Noordoost Brabant zijn afspraken gemaakt om als gemeenten samen in te spelen op deze behoefte: via het Regionaal Handelingsperspectief. Corporaties onderschrijven dit handelingsperspectief. In Vught zijn er op dit moment 3 locaties met in totaal 18 standplaatsen. Het huidige aanbod verhoudt zich tot het regionale gemiddelde. Gemeente en corporaties werken in lijn met het regionaal handelings-perspectief samen. Om te komen tot een juiste toewijzing van deze woonwagens werken we met regiogemeenten en regiocorporaties aan een regionaal inschrijf- en toewijzingssysteem voor standplaatsen.

Spoedzoekers

Op de markt zien we groepen die op de woningmarkt snel en noodzakelijk een woning nodig hebben, maar buiten allerlei regelingen vallen en daardoor niet snel een woning kunnen krijgen. Het gaat bijvoorbeeld om mensen in echtscheidingssituaties, jongeren die afgestudeerd zijn en geen woning kunnen vinden, mensen die om wat voor reden ook in een recreatiewoning wonen. Van deze groepen is de omvang niet bekend. Wel zijn zij afhankelijk van de snelle beschikbaarheid van woningen. In sommige gevallen kan een urgentieregeling uitkomst bieden in andere gevallen zal gekeken moeten worden naar andere woonvormen. We vinden het belangrijk om ook deze woningzoekenden te kunnen helpen.

Meerjarenafspraak

1. Gezamenlijk werken we aan een eenduidig inschrijf- en toewijzingssysteem voor woonwagens en standplaatsen.
2. Naar aanleiding van de resultaten uit het regionale behoefte onderzoek (2021) onder woonwagenbewoners, vindt gezamenlijk overleg plaats over de vraag of en zo ja hoe voorzien kan worden in huur- woonwagens.
3. Gezamenlijk wordt de taakstelling en integratie van de statushouders uitgevoerd vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid. Leidt dit tot extra behoefte aan woningen dan zetten alle partijen zich daar maximaal mogelijk voor in.
4. Gezamenlijk onderzoeken we de mogelijkheden voor andere en eventueel tijdelijke woonconcepten.