

PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE ZUNDERT 2025



INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN 3

1. LIBERALISATIE EN VERKOOP..... 4

2. NIEUWBOUW EN AANKOOP 5

3. BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID 7

4. HUISVESTING VAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN 8

5. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID 10

6. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 12

7. OPGAVEN REALISEREN 14

BEGRIPPENLIJST 15



PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE ZUNDERT 2025

ALGEMEEN

In de prestatieafspraken voor **2025** wordt aangesloten op de regionale Woondeal 2022-2030 voor Stedelijke Regio Breda-Tilburg. Voor verschillende thema's wordt er gekeken naar de beoogde resultaten voor de periode 2025 - 2030. Per thema zijn er acties vastgesteld voor 2025 die bijdragen aan het behalen van deze resultaten.

De onderstaande regionale afspraken staan in de Woondeal voor Stedelijke Regio Breda-Tilburg:



1. VERHOOGING VAN DE WONINGBOUWPRODUCTIE

- Minimaal 42.905 extra woningen in Stedelijke Regio Breda-Tilburg.
- 558 extra woningen in gemeente Zundert.
- Inzetten op meer tijdelijke/flexibele woningen.

2. BETAALBAARHEID

- De woningbouwproductie bij alle nieuwbouwontwikkelingen bestaat uit 30% sociale huur en 40% betaalbaar. In gemeenten waar de 30% norm nog niet is gerealiseerd, wordt extra inspanning verwacht om naar deze norm toe te groeien.
- In de Stedelijke Regio Breda-Tilburg moeten 12.872 extra sociale huurwoningen worden gebouwd, waarvan minimaal 167 in gemeente Zundert.

3. INTENSIVERING VERDUURZAMING

- Corporaties verbeteren met voorrang de slechte energielabels (E, F en G).
- In 2028 zijn er geen E, F en G labels meer.
- Huurders betalen geen huurverhoging voor deze energetische verbeteringen.

4. LEEFBARE WIJKEN

- Corporaties en gemeenten dragen bij aan een gevarieerd woningaanbod in de wijken, waaronder geclusterde woningen voor ouderen.
- Corporaties en gemeenten investeren meer in schone en veilige wijken en sociale activiteiten in buurten.



LIBERALISATIE EN VERKOOP

Bij nieuwe uitbreidingen die voorbereid worden in de periode 2025-2030 in de gemeente Zundert wil Thuisvester, bij grondposities van derden, naast minimaal 30 tot 50% sociale huur en 10% voor middeninkomens (€ 879,66 - € 1.157,95, prijspeil 2024) realiseren.

1.1 HUURWONINGEN VOOR MIDDENINKOMENS

Op basis van de nationale prestatieafspraken is de doelstelling voor Thuisvester om in de periode 2022-2030, 50 huurwoningen voor middeninkomens in gemeente Zundert te realiseren. Momenteel zitten er 6 van deze huurwoningen in de plannen. Opgave is om in de periode 2025-2030 nog ongeveer 44 huurwoningen voor middeninkomens in Zundert of de kernen toe te voegen.

Om het gewenste aantal huurwoningen voor middeninkomens te halen, is Thuisvester bereid om bij nieuwe ontwikkelingen maximaal 10% huurwoningen voor middeninkomens te realiseren. Gekozen kan worden om de woningen te verhuren vanuit de DAEB-tak van Thuisvester.

De woningen voor middeninkomens worden bij aanvangshuur verhuurt op de liberalisatiegrens (€ 879,66 voor inkomens tot € 66.000, peildatum 2024). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 15% vrije toewijzingsruimte. De realisatie van huurwoningen voor middeninkomens gaat niet ten koste van het aantal sociale huurwoningen.

1.2 VERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

De verkoopstop op sociale huurwoningen van Thuisvester in gemeente Zundert blijft ook in 2025 van kracht. Dit vanwege het tekort aan sociale huurwoningen.

NIEUWBOUW EN AANKOOP

In de periode 2025-2030 bouwt Thuisvester in gemeente Zundert minimaal **167** sociale huurwoningen conform de benodigde aantallen vanuit de regionale Woondeal. Thuisvester is bereid om gronden aan te kopen als dit nodig is om de benodigde aantallen te bereiken. Thuisvester en gemeente Zundert werken nauw samen om de bouwproductie te verhogen. Met het oog op het realiseren van de doelstellingen voor 2030, worden in 2025 onderstaande acties rondom het thema nieuwbouw en aankoop geïmplementeerd.

2.1 NIEUWBOUWPLANNEN

Thuisvester bouwt de onderstaande huurwoningen (zie volgende pagina) in de periode 2025-2027. De investering voor de 45 sociale huurwoningen, die in 2025 worden opgeleverd, bedraagt circa €13.300.000,-.

In de tabel (zie volgende pagina) staan de projecten die tot 2028 in de begroting van Thuisvester zijn opgenomen. Daarnaast zijn er ook plannen voor projecten met sociale woningbouw in Klein-Zundert West en Wernhout. Er wordt actief ingezet op woningbouw in alle kernen van gemeente Zundert.

- In de regionale afspraken staat vermeld dat er in de periode tot 2030 minimaal 167 sociale huurwoningen gebouwd moeten worden in gemeente Zundert. In de woningbouwprogrammering van Thuisvester staan tot op heden netto 178 huurwoningen opgenomen waarvan 50 intramuraal.
- Thuisvester wil in de periode tot 2030 minimaal 260 sociale huurwoningen toevoegen. Het streven van Thuisvester is echter 500 huurwoningen. Dit is noodzakelijk om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar sociale huurwoningen en het aandeel sociale huur (nu 13%) in gemeente Zundert te laten groeien. Dit is ambitieuzer dan de minimale doelstelling vanuit de regionale Woondeal.
- Op eigen grondposities geeft gemeente Zundert prioriteit aan woningbouw in de sociale huur.
- Het ontwikkelen van modulaire woningen kan bijdragen aan een snellere toevoeging van de benodigde woningen. Om die reden zijn Thuisvester en gemeente Zundert in 2024 een samenwerking gestart om te komen tot een ontwikkeling van ongeveer 75 modulaire woningen op verschillende locaties in gemeente Zundert. Deze woningen worden ingezet voor een mix van doelgroepen. Per locatie wordt afgestemd welke mix er wordt toegepast. In 2025 volgt verdere uitwerking op basis van de bevindingen per locatie.
- Gemeente Zundert en Thuisvester zorgen voor voldoende capaciteit om deze opgaven te kunnen realiseren. Er wordt gezamenlijk gekeken of er op een slimme manier prioritering gegeven kan worden aan projecten.
- Minimaal twee keer per jaar nemen de projectleiders van gemeente Zundert en Thuisvester gezamenlijk de lopende projectenportefeuille door. Dit overleg is gericht op het inventariseren en waar mogelijk oplossen van eventuele belemmeringen in ontwikkelingen. Concrete knelpunten die bestuurlijke besluitvorming vragen worden vanuit dit overleg besproken in het bestuurlijk overleg tussen gemeente Zundert en Thuisvester.



PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE ZUNDERT 2025



PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE ZUNDERT 2025

HOOFDSTUK 2

Project	Plaats	Sociale huur	Middeninkomen	Oplevering	Doelgroep
Laguitensebaan	Rijsbergen	10		2025	senioren en prikkelarm
Minister Verschuurstraat	Rijsbergen	10		2025	senioren
Tuinderij Zundert fase 4A	Zundert	18		2025	regulier en jongvolwassenen
Tuinderij Zundert fase 4B	Zundert		6	2025	senioren
Tuinderij Zundert fase 5	Zundert	7		2025	senioren
Modulaire woningen gemeente Zundert	n.t.b.	75		2026 ev	regulier en jongvolwassenen
De Ren	Rijsbergen	8		2026	regulier
Rijserf	Rijsbergen	50		2027	senioren
Totaal		178	6		

2.2 ACQUISITIE VAN GRONDEN

Thuisvester blijft stevig inzetten op de acquisitie van gronden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Gemeente Zundert zet zich maximaal in om nieuwbouw van sociale woningen te faciliteren.

2.3 WONINGBOUWPLANNEN

Gemeente Zundert verstrekt Thuisvester minimaal één keer per jaar een overzicht van alle woningbouwplannen, met het percentage sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen wat daarbij hoort. De voortgang van de beschikbaarheid van de locaties en de betaalbaarheid wordt gemonitord.

BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID

Thuisvester, gemeente Zundert en andere betrokken partijen streven ernaar dat er in 2030 voldoende betaalbare woningen zijn die bereikbaar zijn voor verschillende klantgroepen. Vanwege het woningtekort is er voor veel woningzoekenden geen (passende) huisvesting. Om de bereikbaarheid voor lage inkomensgroepen te vergroten worden er niet alleen meer woningen gebouwd, maar worden er ook andere maatregelen getroffen (zie onderstaande acties 2025).

Een deel van de huurders van Thuisvester heeft problemen met het betalen van de huur (en andere rekeningen). Huurders met betalingsproblemen ervaren veel stress. Thuisvester, gemeente Zundert en andere samenwerkingspartners werken in 2030 anders en slimmer samen met als doel om in gesprek te komen met huurders vóórdat er betalingsproblemen ontstaan.

Daarnaast zetten partijen zich allemaal in via de respectievelijke koepelorganisaties, zoals Aedes (corporaties), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten VNG (gemeenten) en de Woonbond (huurdersorganisaties), om de betaalbaarheid van wonen onder de aandacht te brengen bij de landelijke politiek. Dit met als doel om hoge huuraanpassingen te beperken en de impact van huurverhogingen op inwoners te minimaliseren. Met het oog op het realiseren van de doelstellingen voor 2030, worden in 2025 onderstaande acties rondom het thema betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep geïmplementeerd.

3.1 KLANTCOACH VOOR BETALINGSPROBLEMEN

Thuisvester zet een klantcoach in die ondersteuning kan bieden aan huurders met een betalingsprobleem. In 2025 is er periodiek overleg met gemeente Zundert, Werkplein Etten-Leur en Surplus 'Geld en Recht' met als doel preventieve acties te organiseren. Het gebruik van 'de Voorzieningenwijzer' is een van de mogelijkheden om in te zetten bij preventieve acties.

3.2 HUISVESTINGSVERORDENING

Gemeente Zundert pakt de uitwerking van een huisvestingsverordening op met de regio (De Baronie). Een huisvestingsverordening gaat over lokale voorschriften op het gebied van bijvoorbeeld woningtoewijzing van huurwoningen en de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Dit met als doel cohesie en balans te houden in het aanbod voor bewoners (bijvoorbeeld jongeren) met binding met de gemeente Zundert. Gemeente Zundert stemt de samenhang van een verordening af met de regio. Gemeente Zundert heeft hierover overleg met huurdersvereniging Zundert en Thuisvester.



PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE ZUNDERT 2025

3.3 DOORSTROMEN

Thuisvester kan gericht sturen op doorstroming, door de in 2024 ingevoerde tool 'doorstroom op basis van woonduur' strategisch in te zetten. Hierbij krijgt een huurder van Thuisvester in gemeente Zundert met de langste woonduur voorrang op een daarvoor gelabelde huurwoning in gemeente Zundert. De woning die de huurder daarbij achterlaat komt weer in het reguliere aanbod. Alle huurders van Thuisvester die ingeschreven zijn bij Klik voor Wonen kunnen hier gebruik van maken. Thuisvester communiceert hierover proactief met haar huurders.

Daarnaast blijft er een mogelijkheid voor oudere huurders die in een eengezinswoning van Thuisvester wonen om in gesprek te gaan met Thuisvester. Wanneer er mogelijkheden zijn kunnen zij de optie krijgen om met voorrang te verhuizen naar een vrijgekomen gelijkvloerse woning van Thuisvester tegen gelijkblijvende woonlasten.

3.4 HUURPRIJZEN

Conform de nationale prestatieafspraken worden de huurprijzen in 2025 maximaal met het percentage van de loonontwikkeling minus 0,5% verhoogd. Tenzij er landelijk ten gunste van de betaalbaarheid voor huurders andere afspraken worden gemaakt.

Bij nieuwe verhuringen blijft Thuisvester woningen verhuren tegen 72,5% van de maximale huur. Om te zorgen dat er voldoende huurwoningen betaalbaar blijven 'topt' Thuisvester ook huurprijzen af zodat deze woningen beschikbaar blijven voor huishoudens met huurtoeslag.

3.5 MAXIMALE HUURPRIJSSTIJGING

De maximale huurprijsstijging in de vrije sector is wettelijk gereguleerd. Verhuurders mogen de huur jaarlijks verhogen met maximaal inflatie plus 1% of de CAO-loonontwikkeling plus 1%, waarbij het laagste percentage geldt. Thuisvester zal ook voor 2025 deze wettelijke regel volgen.

3.6 TOEWIJZEN AAN MIDDENINKOMENS

Thuisvester is overeengekomen met gemeente Zundert en huurdersvereniging Zundert dat maximaal 15% van haar sociale huurwoningen kan worden toegewezen aan huurders met een hoger inkomen. Doel is om op deze manier de slaagkans van middeninkomens op een woning te vergroten. Huurdersvereniging Zundert, gemeente Zundert en Thuisvester evalueren in december de werking van de toewijzing aan middeninkomens een klantgroep waarvoor nu weinig aanbod bestaat.

Thuisvester monitort jaarlijks de slaagkansen (leeftijdsgroepen, huishoudensomvang) van woningzoekenden en stuurt waar nodig bij. De slaagkansen van alle doelgroepen worden ook gemonitord en waar nodig wordt in overleg met huurdersvereniging Zundert bijgestuurd.

3.7 ENERGIEPRIJZEN

In overleg met gemeente Zundert en huurdersvereniging Zundert, adviseert Thuisvester haar huurders minimaal één keer per jaar over de ontwikkeling van de energieprijzen. Doel is om betalingsproblemen en schulden bij huurders te beperken.

HUISVESTING VAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Gemeente Zundert, huurdersvereniging Zundert en Thuisvester zien dat meerdere specifieke doelgroepen moeilijk aan passende woningen kunnen komen. In de periode 2025-2030 is het streven dat er door een intensievere samenwerking tussen de netwerkpartners in de gemeente, voldoende beschikbare woningen zijn en er een prettig leefklimaat heerst voor ouderen (met een zorgvraag), uitstromers uit beschermd wonen, statushouders en structureel overlastgevende huurders. Met het oog op het realiseren van de doelstellingen voor 2030, worden in 2025 onderstaande acties rondom het thema huisvesting van specifieke doelgroepen geïmplementeerd.

4.1 GECLUSTERDE SENIORENWONINGEN

In de nationale prestatieafspraken is uitbreiding van geclusterde seniorenwoningen (en verpleegzorgplekken) een belangrijk thema. In gemeente Zundert worden vijftig extra woningen voor die klantgroepen verwacht.

Thuisvester en Avoord zijn in gesprek over mogelijke uitbreiding/aanpassing van de locaties de Willaert en Rijserf. Gemeente Zundert, Thuisvester en Avoord trekken samen op om tot realisatie van plannen te komen.

4.2 THUIS IN DE WIJK

Het huisvestingsplatform beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang Breda en omgeving (Thuis in de Wijk regio Breda), bestaande uit woningbouwcorporaties, gemeenten, zorgaanbieders en ervaringsdeskundigen heeft nieuwe afspraken gemaakt over de doorstroom van mensen vanuit deze zorgvormen en het platform is uitgebreid met meer zorgaanbieders.

Gemeente Zundert en Thuisvester onderschrijven het programma van Thuis in de Wijk en nemen actief deel aan dit platform voor de doorontwikkeling van het programma, zodat het ook blijft aansluiten bij de wensen en behoeften van Thuisvester en gemeente Zundert. Voor de uitvoering van het programma reserveren gemeente Zundert en Thuisvester in samenwerking jaarlijks zeven woningen.

Gemeente Zundert draagt zorg voor passende ondersteuning en begeleiding aan de personen van deze woningen om zo een duurzame plaatsing mogelijk te maken. Dit alles is conform de regionale afspraak binnen Thuis in de Wijk.

4.3 TAAKSTELLING STATUSHOUDERS

Gemeente Zundert en Thuisvester werken intensief samen om ook in 2025 aan de taakstelling te voldoen met betrekking tot de huisvesting van statushouders. Gemeente Zundert zorgt via Vluchtelingenwerk voor de integratie en begeleiding van deze nieuwe bewoners.

4.4 MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT PRIKKELARME WONINGEN

Gemeente Zundert en Thuisvester evalueren het maatschappelijk rendement van de implementatie van vier prikkelarme woningen in het project Laguitensebaan Rijsbergen.

4.5 LOKALE AFSPRAKEN WONEN EN ZORG

Vanuit het Rijksprogramma ‘Een thuis voor iedereen’ en wetsvoorstel Wet Versterking regie volkshuisvesting wordt binnen de regio Baronie een afsprakenkader wonen en zorg opgesteld. Denk aan afspraken over de evenredige verdeling van verschillende doelgroepen binnen de regio Baronie (fair share). Gemeente Zundert en Thuisvester nemen actief deel aan het opzetten van dit kader, zodat de lokale wensen en behoeften mee worden genomen.

Daarnaast worden binnen de regio Baronie ook afspraken gemaakt over de doorstroom van personen uit Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen en om deze evenredig over de regio te verdelen. Hiervoor zijn in elke gemeente tijdelijke woonplekken/tussenvoorzieningen nodig. Voor gemeente Zundert is de opgave het creëren van vier plekken.

Deze regionale afspraken gaan gemeente Zundert en Thuisvester samen met welzijn- en zorgaanbieders uit de gemeente Zundert vertalen naar eigen lokale afspraken over hoe uitvoering te geven aan de gevraagde woonplekken (in samenhang met de woonplekken vanuit Thuis in de Wijk), welke type woonvormen daarvoor passend zijn en welke ondersteuning en begeleiding voor de persoon zelf, maar ook voor de omgeving noodzakelijk is. De bestaande overleggen tussen gemeente Zundert en Thuisvester worden hiervoor gebruikt en zo ook om de uitvoering van de lokale afspraken te monitoren.

4.6 ONDERSTEUNING MAATWERKADVISEUR

Thuisvester zorgt ervoor dat woningzoekenden en huurders die niet zelfstandig kunnen verhuizen en/of wanneer er sprake is van complexe woon-, zorg- en leefsituaties ondersteund worden door een maatwerkadviseur. Met de toename van het aantal directe bemiddelingen wordt in deze rol steeds meer gelegenheid gegeven om toekomstige huurders vroegtijdig te leren kennen. Daar waar nodig, kunnen er goede afspraken worden gemaakt over een passende woning en woonomgeving, eventuele begeleiding en het betalen van de huur. Uitgangspunt hierbij is een duurzame plek voor de toekomstige huurder, maar ook oog te hebben voor de leefbaarheid in de omgeving.



KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Thuisvester sluit aan bij de wens van de landelijke overheid tot versnelling in het verduurzamen van het woningbezit door woningcorporaties met een focus op woningen met slechte energielabels (labels E, F en G). Verder wil Thuisvester in de periode 2025-2030 qua duurzaamheid samen met gemeente Zundert en andere samenwerkingspartners inzetten op:

- Vergroening van tuinen en de woonomgeving van huurders van Thuisvester.
- Het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het riool.
- Het maken van een uitvoeringsprogramma voor het afkoppelen van woningen van het gas. Dit in het kader van de transitievisie warmte.
- Het plaatsen van zonnepanelen op daken van woningen/appartementengebouwen.
- Het multifunctioneel inrichten van daken, door bijvoorbeeld isolatie, groen en zonnepanelen te combineren.
- Het gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw en renovaties.

Met het oog op het realiseren van de doelstellingen voor 2030, worden in 2025 een reeks specifieke acties rondom het thema kwaliteit en duurzaamheid geïmplementeerd.

5.1 ONDERHOUD EN VERDUURZAMEN

Thuisvester verduurzaamt al jaren haar woningbezit. De huurwoningen van Thuisvester hebben nu gemiddeld energielabel A.

In 2025 staat het complex S051.04 Clausstraat/Frisostraat 28 appartementen in Rijsbergen gepland voor onderhoud en verdere verduurzaming.

5.2 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID/NIEUWBOUW

Thuisvester investeert inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in haar DAEB-woningbezit (energetische verbeteringen en/of nieuwbouw).

5.3 KLUSBUS EN ENERGIECOACHES

Gemeente Zundert en Thuisvester beslissen op basis van de uitkomsten van de bevindingen van de klusbus en de energiecoaches welke acties er in 2025 worden uitgerold.



PRESTATIEAFSPRAKEN
GEMEENTE ZUNDELT 2025



PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE ZUNDERT 2025

HOOFDSTUK 5

5.4 PLAN VAN AANPAK DE BERK VAN HET AARDGAS

Gemeente Zundert stelt in 2025 in samenspraak met Thuisvester een plan van aanpak op om een deelgebied in de wijk De Berk in Zundert van het aardgas af te halen. In eerste instantie ligt daarbij de focus op de systeemtechnische mogelijkheden en de investeringen daarvan. In een later stadium gaan Thuisvester en gemeente Zundert op basis van de verkenning met de bewoners in gesprek om tot een gedragen plan te komen.

5.5 BIOBASED BOUWEN

Beton en staal dragen in grote mate bij aan de CO2 uitstoot, zowel in de bouw als in het algemeen. Daarom is het noodzakelijk een transitie in te zetten naar een biobased oplossing, waarbij de bouwmaterialen in feite CO2 opnemen en langdurig opslaan. Biobased bouwen is een zeer kansrijke methode om de milieu-impact van de landbouw, industrie en de bouw te verlagen. De uitstoot van CO2 is lager en er zijn minder niet-hernieuwbare grondstoffen nodig, omdat materialen steeds weer aangroeien.

Isolatiematerialen

De Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB) moet leiden tot een lagere CO2 uitstoot en tot een nieuwe nationale markt voor de grootschalige teelt, verwerking en toepassing van biobased bouwmaterialen. Vijf regionale woningcorporaties (waaronder Thuisvester) hebben een commitmentverklaring vanuit Building Balance ondertekend om samen met boeren lokaal verbouwde gewassen te gebruiken als isolatiemateriaal in onze woningen. In 2025 worden voorbereidingen getroffen om de eerste woningen te isoleren met biobased bouwmaterialen.

Houtbouw

Hout stoot geen CO2 uit, maar slaat dit op. Tevens heeft het een ongekend wooncomfort, doordat hout ademt, leeft en warm aanvoelt. Het is de nieuwe norm in gezond bouwen.

Bij nieuwbouwprojecten onderzoekt Thuisvester - waar mogelijk - het scenario om projecten in houtbouw uit te voeren. Uiteindelijk moet een houtbouwsysteem de nieuwe standaard worden.

In 2025 start Thuisvester met een houtbouwsysteem bij de realisatie van zes levensloopbestendige huurwoningen in de Tuinderij.

5.6 SCOOTMOBIELLEN

Thuisvester verbetert de kwaliteit van haar woongebouwen door scootmobielruimtes toe te voegen. Huurders van Thuisvester maken in toenemende mate gebruik van scootmobielen. Veel wooncomplexen zijn niet geschikt voor het manoeuvreren met scootmobielen, en ook niet voor het stallen en opladen. Bij nieuwbouwcomplexen houdt Thuisvester hier zoveel mogelijk rekening mee. Echter door de vergrijzing en de wens om langer zelfstandig te wonen neemt de vraag naar stallingen in reeds bestaande complexen toe. Gemeente Zundert zet zich in om het proces voor het plaatsen van eventuele stallingen te versnellen. Gemeente Zundert toetst bij het toekennen van een scootmobiel de mogelijkheden van stallen, om brandgevaarlijke situaties binnen een complex te beperken.

Thuisvester gaat in 2025 gelijktijdig met de onderhoud- en verduurzamingswerkzaamheden scootmobielruimten realiseren bij de Clausstraat in Rijsbergen.

LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Thuisvester werkt gebiedsgericht en vanuit de opgaven die er zijn in gemeente Zundert. Het gaat daarbij om thema's als het woningtekort, bestaanszekerheid, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. In de periode 2025-2030 wordt er extra ingezet op samenwerking rondom het thema leefbaarheid. Lokale netwerkpartners weten van elkaar wat er speelt (gemeente, Thuisvester, huurders, huurdersorganisaties, zorginstellingen, welzijnswerk). Zij stemmen hun werkzaamheden op elkaar af. Lokale partners werken nog intensiever samen én stellen de opgaven centraal. Met het oog op het realiseren van de doelstellingen voor 2030, worden in 2025 onderstaande acties rondom het thema leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed geïmplementeerd.

6.1 SOCIALE BASIS

Gemeente Zundert bespreekt en deelt haar visie op de sociale basis waaruit sociale cohesie en wijkinfrastructuur kan ontstaan met haar netwerkpartners en Thuisvester. Thuisvester brengt in kaart waar zij mogelijkheden of aandachtspunten ziet. Er wordt hierbij ook gekeken naar mogelijkheden voor woon- of zorgvoorzieningen (zie ook punt 4.5)

6.2 UITDAAGRECHT EN HET LEEFBAARHEIDSFONDS

Gemeente Zundert biedt haar inwoners mogelijkheden op het gebied van 'uitdaagrecht' en het leefbaarheidsfonds. Thuisvester brengt deze mogelijkheden onder de aandacht van haar huurders. Ook voert Thuisvester in 2025 een aantal acties uit om huurdersbetrokkenheid te vergroten. Dit op basis van input uit een leefbaarheidsenquête uitgezet onder huurders van Thuisvester.





PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE ZUNDERT 2025

HOOFDSTUK 6

6.3 ONDERMIJNING

Thuisvester zet tijd en middelen in op het gebied van ondermijning om illegale activiteiten in woningen van Thuisvester tegen te gaan. Er wordt daarbij intensief samengewerkt op basis van het in 2024 ondertekende convenant aanpak woonoverlast en ondermijning. In 2025 wordt de samenwerking tussen alle partijen geëvalueerd.

6.4 DOORBRAAKFONDS

Gemeente Zundert, Thuisvester en de deelnemende partners monitoren en evalueren in het najaar van 2025 het 'doorbraakfonds' dat eind 2024 is opgestart.

Toelichting

Er zijn bewoners met meervoudige problematiek. Deze problematiek is niet altijd via reguliere wegen op te lossen. Deze personen dreigen tussen wal-en-schip te vallen en zijn gebaat bij een snelle (nood)oplossing die een doorbraak realiseert. In samenwerking met partijen wordt een bedrag in een fonds gestort om deze doorbraken te kunnen doen. Wekelijks worden aanvragen voorgelegd aan een beslisteam en vindt dezelfde week uitbetaling plaats bij goedgekeurde aanvragen

OPGAVEN REALISEREN

De drie grote opgaven waar we voor staan, het woningtekort, het klimaatprobleem en de strijd om bestaanszekerheid zijn omvangrijk en indringend. Om deze opgaven het hoofd te bieden is het nodig om anders te werk te gaan dan we tot nog toe deden. Dit geldt ook voor de samenwerking die gemeente Zundert, huurdersvereniging Zundert en Thuisvester hebben. We gaan daarom in gesprek over hoe:

- procedures kunnen worden vereenvoudigd;
- slim kan worden omgegaan met budgetten;
- andere manieren van handelen kunnen worden toegepast;

Op deze manier streven we ernaar om de versnelling te bereiken die nodig is. Uitgangspunt is altijd dat we gezamenlijk in dienst van de opgaven werken.

ONDERTEKENING

De prestatieafspraken 2025 zijn overeengekomen te Zundert op 5 december 2024.

Gemeente Zundert
J.G.P. Vermue, Burgemeester

Huurdersvereniging gemeente Zundert
J.F.L.C. Backx, Voorzitter

Thuisvester
P.J.L. Hobbelen, Directeur-Bestuurder





BEGRIPPENLIJST

BIOBASED BOUWEN

Bij biobased bouwen wordt er gebruikgemaakt van dierlijk of natuurlijke materiaal zoals schimmels, planten en bacteriën.

DAEB

DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. Woningcorporaties verlenen deze diensten. Kerntaak van een woningcorporatie is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen.

DOORBRAAKFONDS

Het doorbraakfonds multi-problematiek is er voor inwoners die te maken hebben met acute problemen, waarvoor een snelle oplossing nodig is om ergere problemen te voorkomen.

ENERGETISCHE VERBETERINGEN

Verbeteringen waardoor de warmtevraag van de woning afneemt.

INTRAMURALE ZORG

Is zorg die mensen ontvangen voor onafgebroken tijd in een (zorg)instelling.

MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

Maatschappelijk rendement is de toegevoegde waarde van een project voor de maatschappij. Er wordt gekeken hoe de kosten van een project zich verhouden ten opzichte van de waarde die het project de maatschappij oplevert.

MODULAIRE WONINGEN

Modulaire woningen zijn woningen die bestaan uit meerdere vooraf gemaakte modules. Deze modules worden in de fabriek compleet met muren, vloeren, plafonds en soms zelfs elektrische bedrading gemaakt. Op de bouwplaats worden ze samengevoegd tot een volledige woning.

PRIKKELARME WONING

Een prikkelarme woning is een woning in een rustige omgeving voor mensen die snel overprikkeld raken.

SOCIALE COHESIE

Sociale cohesie is de mate waarin (groepen) mensen zich met elkaar verbonden voelen.

TAAKSTELLING STATUSHOUDERS

De rijksoverheid stelt elk half jaar vast hoeveel statushouders gemeenten een plaats moeten geven om te wonen.

THUIS IN DE WIJK

In het programma “Thuis in de Wijk” werken gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders in de regio Breda en omstreken samen om de uitstroom van mensen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang te organiseren. Mensen die in een beschermde woonvorm of maatschappelijk opvang voldoende stabiliteit hebben verkregen om een stap naar meer zelfstandigheid te zetten, hebben daar een woonplek bij nodig die het maatschappelijk en persoonlijk herstel ondersteunt. Bij uitstroom betekent dit dat zij een beroep doen op een woonvorm waar zij meer zelfstandig kunnen wonen. In een omgeving die stimulerend is en met een arrangement waarmee zij voldoende ondersteuning en de basis op orde krijgen. Deelnemende partijen hebben zich in gezamenlijk eigenaarschap verenigd in het Regionaal Huisvestingsnetwerk om de woonopgave voor uitstromers te realiseren in balans tussen individu en wijkbewoners.

UITDAAGRECHT

Bij het uitdaagrecht kunnen bewoners en maatschappelijke organisaties taken van de gemeente overnemen als zij denken het slimmer, beter, goedkopers of anders te kunnen doen.

VOORZIENINGENWIJZER

In de voorzieningenwijzer zijn alle regelingen en fondsen van de gemeente te vinden. Hierdoor is het voor bewoners mogelijk om stap voor stap en anoniem zien voor welke regelingen en fondsen zij in aanmerking komen.

VRIJE TOEWIJZINGSRUIMTE

De vrije toewijzingsruimte is het percentage woningen dat woningcorporaties niet hoeven toe te wijzen aan mensen met een laag inkomen (de DAEB-doelgroep).

WOONDEAL STEDELIJKE REGIO BRED-TILBURG

De regionale woondeal vormt de basis voor de volkshuisvestelijke opgave in regio Breda-Tilburg. De inhoud van de Woondeal Stedelijke regio Breda-Tilburg vind je hier: [Woondeals Noord-Brabant 2022-2030](#) | [Publicatie](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#).



PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE ZUNDERT 2025