



24.I001634

Oirschot

WOONinc.



Stichting Huurdersplatform
Wooninc. & Stayinc.

'thuis



Huurdersraad 'thuis



PRESTATIEAFSPRAKEN 2025

Op basis van meerjarenafspraken 2025 – 2028

Prestatieafspraken 2025 – gemeente Oirschot

Voor u liggen de prestatieafspraken van de gemeente Oirschot van 2025, op basis van meerjarenafspraken over de periode 2025 – 2028. De vorige meerjarenafspraken omvatten de periode 2021 – 2024. Deze jaren kunnen we zonder twijfel “roerige” jaren noemen. Stijgende (huizen)prijzen, toegenomen bouwkosten, de energiecrisis die met name in 2022 voor veel tumult zorgde én de wereldwijde migratie zijn actualiteiten die veel invloed hebben op een belangrijke levensbehoefte: ‘wonen’! Logisch dan ook dat deze actualiteiten ook direct veel invloed hebben op partijen die op het gebied van ‘wonen’ werkzaam zijn.

Maar er gebeurde meer!

- Landelijk**
 - In juni 2022 zijn door Aedes (branchevereniging van woningcorporaties), de Woonbond, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de ‘Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting’ overeengekomen. Lokale prestatieafspraken moeten hierbij aansluiten. De Nationale Prestatieafspraken zijn in december 2024 herijkt voor de periode 2025 – 2035.
 - De Verhuurdersheffing voor woningcorporaties werd per 1 januari 2023 afgeschaft. Hierdoor hebben woningcorporaties meer investeringsruimte. Hierbij geldt wel dat woningcorporaties winstbelasting moeten betalen over de fiscale winst die zij realiseren. Dit drukt helaas voor een gedeelte de werkelijke investeringsruimte die ontstond.
- Regionaal**
 - In 2023 werd de ‘Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant’ gesloten, waarmee het tekort aan woningen wordt aangepakt.
 - In het kader van de intensivering van de schaa sprong is project Beethoven ontwikkeld. Met dit project wordt beoogd dat 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden versneld worden gerealiseerd.
- Lokaal**
 - Op 22 juni 2021 werd het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 vastgesteld. Op 19 december 2023 volgde hierop een addendum. Dit actieplan omvat de richtlijnen voor wat betreft woningbouwprogrammering én de eisen die we stellen aan duurzaamheid van woningen.

Reden te meer om voor de komende periode van vier jaar als gemeente samen met de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties duidelijke kaders te stellen waar we gezamenlijk naar toe willen. Wat willen we samen bereiken voor de inwoners van de gemeente Oirschot? Recente ontwikkelingen en nieuwe wetgeving zijn meegenomen bij het vaststellen van de richtinggevende kaders over de periode 2025 – 2028.

De thema’s van de prestatieafspraken zijn:

- Thema 1 – De dynamiek van de woningmarkt: *betaalbaarheid en beschikbaarheid*.
- Thema 2 – Duurzaamheid en energie: *op weg naar een duurzame en gezonde leefomgeving*.
- Thema 3 – Kwaliteit van wonen: *leefbaarheid, veiligheid en sociaal maatschappelijke zaken*.

Voor elk thema formuleren we de na te streven ambitie. We benoemen de kaders en meerjarenafspraken voor de periode 2025 – 2028. Jaarlijks vullen we dit aan door concreet te benoemen wat we als gemeente, als woningcorporaties en als huurdersorganisaties (eventueel in gezamenlijkheid) oppakken.

De meerjarenafspraken blijven voor de periode 2025 – 2028 hetzelfde. Zo blijft in één oogopslag zichtbaar wat de concrete afspraken voor het komende jaar zijn én hoe deze zich verhouden tot de meerjarenafspraken en de ambitie.

We spreken met elkaar af dat we samenwerken in een partnerschap van wederzijdse inspanning, transparantie, aanspreekbaarheid op gemaakte afspraken en vertrouwen. We gaan dan ook voor een succesvolle voortzetting van de samenwerking in de periode 2025 – 2028!

Oirschot, januari 2025.


.....
Joep van de Ven
Wethouder


.....
Angela Pijnenburg
Bestuurder


.....
Jos Herbrink
Bestuurslid


.....
Luc Severijnen
Bestuurder


.....
Hans van Hout
Voorzitter

Oirschot

WOONinc.



Stichting Huurdersplatform
Wooninc. & Stayinc.

'thuis



Thema 1 – De dynamiek van de woningmarkt: betaalbaarheid en beschikbaarheid

→ Ambitie – In de ideale situatie...

... is de woningvoorraad op peil, zowel in aantal als de kwaliteit ervan. We hebben in de gemeente Oirschot in elke wijk en elke kern een goede mix van bewoners en woningen (zowel in type woning als prijscategorie). Dit draagt bij aan de leefbaarheid en sociale verbondenheid. We breiden de bestaande woningvoorraad verder uit en zetten beschikbare woningen efficiënt in.

Kaders 2025 – 2028	<ul style="list-style-type: none"> Op basis van de (regionale) bevolkingsgroei tot 2030, de beschikbare woningbouwlocaties én de gemaakte afspraken in de Woondeal, zetten we in op een uitbreiding van 500 tot 700 woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad.
	<ul style="list-style-type: none"> We richten ons bij nieuwbouw op een goede mix van woningen, maar focussen op betaalbare en compacte woningen. Gezien de ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling, hebben we extra aandacht voor starters en senioren.
	<ul style="list-style-type: none"> We stellen als doel om gevarieerde wijken te creëren, met voldoende aanbod van woningen in verschillende (huur)prijscategorieën en woningtypes (minimaal 30% sociale huur).
	<ul style="list-style-type: none"> We bevorderen doorstroming op verschillende manieren, met als doel de juiste doelgroepen in de juiste woningen te laten wonen.

2025 – 2028: Wat doen we structureel? Welke resultaten gaan we monitoren?

1.	Toevoegen nieuwe woningen – Wie doet wat?	Monitoring
1.1.	De gemeente voert regie over het woningbouwprogramma met daarbij de hierboven genoemde kaders als uitgangspunt. De gemeente voert een actieve grondpolitiek. Dit om maximaal invloed uit te kunnen oefenen op locaties voor woningbouw, met als doel het realiseren van betaalbare nieuwbouwwoningen.	Gemeente
1.2.	We inventariseren mogelijke nieuwbouw-, herontwikkelings- en transformatielocaties. We focussen op het toevoegen van woningen en trekken actief samen op bij de planontwikkeling van locaties waar mogelijkheden liggen voor sociale huurwoningen (eventueel in combinatie met middeldure huur en koop). We spannen ons in om te komen tot contractuele overeenstemming voor deze locaties.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
1.3.	'thuis streeft naar realisatie van 80 tot 120 nieuwe sociale huurwoningen (permanente bouw) in de gemeente Oirschot.	'thuis
1.4.	Wooninc. streeft naar realisatie van 80 tot 120 nieuwe huurwoningen (permanente bouw) in de gemeente Oirschot, eventueel in samenwerking met dochteronderneming Stayinc..	Wooninc.
1.5.	We volgen (demografische) ontwikkelingen, zodat we woningen bouwen die qua kenmerken zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de bevolking en/of woningzoekenden.	Gemeente
1.6.	We streven bij iedere woningbouwlocatie naar een aandeel sociale huurwoningen van minimaal 30%, waarvan 2/3 ^e deel onder de tweede aftoppingsgrens (in lijn met het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0).	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
1.7.	Op locaties waar verplaatsbare woningen denkbaar zijn, verkennen we de mogelijkheid om dit product in te zetten om zo aan de grote vraag naar (sociale) huurwoningen te voldoen. Het inzetten van verplaatsbare woningen is geen doel op zich.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
1.8.	De gemeente beoordeelt per woningbouwlocatie of een bijdrage aan woningcorporaties uit de reserve volkshuisvesting verantwoord, uitlegbaar en doeltreffend is. Dit met als doel sociale huurwoningen mogelijk te maken en de totale voorraad sociale huurwoningen te vergroten, als aantoonbaar en naar redelijkheid blijkt dat dit zonder een bijdrage niet mogelijk is.	Gemeente

2.	Behoud van de woningvoorraad – Wie doet wat?	Monitoring
2.1.	Wooninc. en 'thuis verkopen in de periode 2025 – 2028 in de basis géén woningen in de gemeente Oirschot. Mocht verkoop van een woning of complex gewenst zijn, dan wordt hierover in overleg getreden met de gemeente. Bij de verkoop van woningen nemen we maatregelen op met als doel speculatie te voorkomen. We beogen en hopen hiermee dat deze woningen terecht komen bij woningzoekenden voor wie het lastig is om op de (koop)woningmarkt in te stappen (bijvoorbeeld starters).	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
2.2.	Nieuw te bouwen sociale huurwoningen blijven langdurig beschikbaar als sociale huurwoning.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.	Toewijzen van beschikbare (sociale) huurwoningen – Wie doet wat?	Monitoring
3.1.	Wooninc. en 'thuis leveren jaarlijks uiterlijk in het tweede kwartaal een rapportage Woonruimteverdeling van het voorafgaande jaar aan en analyseren daarbij specifiek de situatie voor de gemeente Oirschot. Voor geanalyseerde knelpunten benoemen we concrete acties.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.2.	Woningen die bij een nieuwe verhuring niet door middel van bemiddeling worden verhuurd, worden gepubliceerd en toegewezen op basis van loting of inschrijfduur. We streven naar een evenwichtige verhouding.	Wooninc./ 'thuis
3.3.	We stimuleren doorstroming door huurders actief te informeren over projecten die voor doorstroming kunnen zorgen. Eventuele (tijdelijke) regelingen die het voor woningzoekenden (financieel) aantrekkelijker maken om te verhuizen, worden hierbij actief onderzocht en gecommuniceerd. We streven naar een situatie dat iedereen in een zo passend mogelijke woning woont.	Gemeente
3.4.	We onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheid voor het inzetten van alternatieve woonvormen, bij zowel bestaande woningen als bij nieuwbouw. Voorbeelden hiervan zijn woningdelen, kamergewijze verhuur en tijdelijke woonvormen. Daar waar nodig en mogelijk passen we beleid aan en nemen afhankelijk van de eigendomssituatie een faciliterende of leidende rol.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.5.	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor samenwerking met andere gemeenten voor wat betreft de huisvesting van statushouders. Denk hierbij aan herverdeling en inzicht geven in koppelingen, zodat we beschikbare woningen optimaal inzetten.	Gemeente
4.	Een goede mix van woningen – Wie doet wat?	Monitoring
4.1.	Met het oog op diversiteit sturen we op het realiseren van leefbare en krachtige wijken. Ook in wijken met voornamelijk koopwoningen waar ruimte ontstaat voor nieuwe woningen, streven we naar een zo gevarieerd mogelijk woningaanbod (zowel huur- en koopwoningen, als dure en betaalbare woningen).	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
4.2.	We streven naar de juiste mix van sociale huurwoningen, uitgaande van de verschillende landelijk vastgestelde huurprijscategorieën en in verhouding zoveel als mogelijk aansluitend op inkomen en huishoudgrootte van (actief) woningzoekenden. De huurprijscategorieën zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Kale huurprijs tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens; • Kale huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en maximaal de eerste aftoppingsgrens; • Kale huurprijs tussen de eerste en maximaal de tweede aftoppingsgrens; • Kale huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en maximaal de bovengrens voor sociale huurwoningen. Bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen spreken we af in welke huurprijscategorie de woningen worden verhuurd.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis

4.3.	Naast het toevoegen van sociale huurwoningen, wensen we (eventueel in samenwerking met marktpartijen) ook huurwoningen in het middensegment toe te voegen. Huurwoningen in het middensegment zijn huurwoningen met een kale huurprijs tussen de bovengrens van sociale huurwoningen en ondergrens van dure huurwoningen. We sluiten hiermee aan bij de 'Regionale begrippenlijst wonen' van de MetropoolRegio Eindhoven (onze woningmarktregio). Uitgangspunt hierbij is langdurig behoud van deze woningen voor de doelgroep die is aangewezen op middenhuur.	Gemeente/ Wooninc.
5.	Betaalbaarheid – <i>Wie doet wat?</i>	Monitoring
5.1.	We liberaliseren geen sociale huurwoningen. Oftewel: de huurprijs van sociale huurwoningen stijgt niet tot boven de bovengrens van sociale huurwoningen. Wooninc. en 'thuis zijn transparant over hun streefhuurbeleid en actuele huurprijzen.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
5.2.	Wooninc. en 'thuis houden zich bij de jaarlijkse huurverhoging aan de wettelijke kaders. De huurdersorganisaties en gemeente worden geïnformeerd over het beleid rondom de jaarlijkse huurprijsverhoging, bijvoorbeeld over het wel of niet toepassen van differentiatie als dit wettelijk is toegestaan.	Alle partijen

Waar richten we ons in 2025 specifiek op?

1. Toevoegen nieuwe woningen		Monitoring																		
<p>➤ 'thuis geeft conform haar koersplan bij nieuwbouwwontwikkelingen voorrang aan 1) projecten met 10 woningen of meer in kleine kernen, 2) projecten waar WoonST-woningen mogelijk zijn, of 3) projecten in buurten/gemeenten met weinig sociale huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'thuis beoordeelt alle kernen in de gemeente Oirschot als kleine kernen. • 'thuis beoordeelt de gemeente Oirschot als gemeente met weinig sociale huur. 		'thuis																		
<p>➤ Wooninc. realiseert bij nieuwbouwwontwikkelingen zoveel als mogelijk WoonST-woningen (uitgangspunt nieuwbouw → WoonST, tenzij...).</p>		Wooninc.																		
<p>➤ De gemeente spant zich maximaal in om WoonST-woningen mogelijk te maken in nieuwbouwwontwikkelingen.</p>		Gemeente																		
<p>➤ Wooninc. en 'thuis spannen zich maximaal in om ook in kleinere projecten sociale huurwoningen te realiseren, waarbij de voorkeur uitgaat naar turnkey-afname.</p>		Wooninc./ 'thuis																		
<p>➤ In relatie tot 1.3 is 'thuis onder andere bij de volgende woningbouwlocaties actief betrokken:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Locatie</th> <th>Omschrijving</th> <th>Status</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>De Punt, Oirschot</i></td> <td>Verplaatsbare appartementen (sociale huur) op locatie De Punt. Een samenwerking met De Meeuw.</td> <td>Verkenning</td> </tr> <tr> <td><i>Hoogdijk, Middelbeers</i></td> <td>Ongeveer 6 grondgebonden sociale huurwoningen. Een plan van Adviesbureau Mecus in opdracht van de grondeigenaren. Mogelijk turn-key afname.</td> <td>Besluitvorming</td> </tr> <tr> <td><i>Oostrand, Middelbeers</i></td> <td>Uitbreidingslocatie waar ongeveer 50 sociale huurwoningen zijn voorzien (30% van het totaal aantal woningen binnen dit plangebied).</td> <td>Verkenning/ besluitvorming</td> </tr> <tr> <td><i>Broekstraat, Spoorдонк</i></td> <td>Ongeveer 8 grondgebonden sociale huurwoningen. Een plan van Vastgoedregisseur in opdracht van de grondeigenaren. Mogelijk turn-key afname.</td> <td>Verkenning/ besluitvorming</td> </tr> <tr> <td><i>Boterwijk/ Den Heuvel, Oirschot</i></td> <td>Gebiedsontwikkeling, inclusief terrein voormalige Boerenbond → de mogelijkheden voor woningbouw worden hier verkend door de gemeente in samenspraak met o.a. een ontwikkelende partij. Afhankelijk van de verkenning wordt meer duidelijk over de aard en omvang van de ontwikkeling.</td> <td>Verkenning</td> </tr> </tbody> </table>		Locatie	Omschrijving	Status	<i>De Punt, Oirschot</i>	Verplaatsbare appartementen (sociale huur) op locatie De Punt. Een samenwerking met De Meeuw.	Verkenning	<i>Hoogdijk, Middelbeers</i>	Ongeveer 6 grondgebonden sociale huurwoningen. Een plan van Adviesbureau Mecus in opdracht van de grondeigenaren. Mogelijk turn-key afname.	Besluitvorming	<i>Oostrand, Middelbeers</i>	Uitbreidingslocatie waar ongeveer 50 sociale huurwoningen zijn voorzien (30% van het totaal aantal woningen binnen dit plangebied).	Verkenning/ besluitvorming	<i>Broekstraat, Spoorдонк</i>	Ongeveer 8 grondgebonden sociale huurwoningen. Een plan van Vastgoedregisseur in opdracht van de grondeigenaren. Mogelijk turn-key afname.	Verkenning/ besluitvorming	<i>Boterwijk/ Den Heuvel, Oirschot</i>	Gebiedsontwikkeling, inclusief terrein voormalige Boerenbond → de mogelijkheden voor woningbouw worden hier verkend door de gemeente in samenspraak met o.a. een ontwikkelende partij. Afhankelijk van de verkenning wordt meer duidelijk over de aard en omvang van de ontwikkeling.	Verkenning	Gemeente/ 'thuis
Locatie	Omschrijving	Status																		
<i>De Punt, Oirschot</i>	Verplaatsbare appartementen (sociale huur) op locatie De Punt. Een samenwerking met De Meeuw.	Verkenning																		
<i>Hoogdijk, Middelbeers</i>	Ongeveer 6 grondgebonden sociale huurwoningen. Een plan van Adviesbureau Mecus in opdracht van de grondeigenaren. Mogelijk turn-key afname.	Besluitvorming																		
<i>Oostrand, Middelbeers</i>	Uitbreidingslocatie waar ongeveer 50 sociale huurwoningen zijn voorzien (30% van het totaal aantal woningen binnen dit plangebied).	Verkenning/ besluitvorming																		
<i>Broekstraat, Spoorдонк</i>	Ongeveer 8 grondgebonden sociale huurwoningen. Een plan van Vastgoedregisseur in opdracht van de grondeigenaren. Mogelijk turn-key afname.	Verkenning/ besluitvorming																		
<i>Boterwijk/ Den Heuvel, Oirschot</i>	Gebiedsontwikkeling, inclusief terrein voormalige Boerenbond → de mogelijkheden voor woningbouw worden hier verkend door de gemeente in samenspraak met o.a. een ontwikkelende partij. Afhankelijk van de verkenning wordt meer duidelijk over de aard en omvang van de ontwikkeling.	Verkenning																		
<p>➤ In relatie tot 1.4 is Wooninc. onder andere bij de volgende woningbouwlocaties actief betrokken:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Locatie</th> <th>Omschrijving</th> <th>Status</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Leefdael II, Oirschot</i></td> <td>Ongeveer 40 middeldure huurappartementen en 10 sociale huurappartementen. Daar waar mogelijk extra woningen als optimalisatie van de locatie (als gevolg van de beoogde gebiedsontwikkeling van de gemeente) mogelijk is.</td> <td>Verkenning/ besluitvorming</td> </tr> <tr> <td><i>Sint Jorisstraat, Middelbeers</i></td> <td>Herontwikkeling van de huidige schoollocatie, waarin ongeveer 10 sociale huurwoningen zijn voorzien (type WoonST).</td> <td>Verkenning/ besluitvorming</td> </tr> <tr> <td><i>Koolmond, Oirschot</i></td> <td>Toewerken naar een omgevingsplan wat voorziet in 8 tot 10 woonwagendplaatsen. In samenspraak met betrokken woonwagendbewoners te komen tot realisatie van een nader te bepalen aantal standaard all-electric woonwagendwoningen (uitgangspunt sociale huur).</td> <td>Planvorming</td> </tr> </tbody> </table>		Locatie	Omschrijving	Status	<i>Leefdael II, Oirschot</i>	Ongeveer 40 middeldure huurappartementen en 10 sociale huurappartementen. Daar waar mogelijk extra woningen als optimalisatie van de locatie (als gevolg van de beoogde gebiedsontwikkeling van de gemeente) mogelijk is.	Verkenning/ besluitvorming	<i>Sint Jorisstraat, Middelbeers</i>	Herontwikkeling van de huidige schoollocatie, waarin ongeveer 10 sociale huurwoningen zijn voorzien (type WoonST).	Verkenning/ besluitvorming	<i>Koolmond, Oirschot</i>	Toewerken naar een omgevingsplan wat voorziet in 8 tot 10 woonwagendplaatsen. In samenspraak met betrokken woonwagendbewoners te komen tot realisatie van een nader te bepalen aantal standaard all-electric woonwagendwoningen (uitgangspunt sociale huur).	Planvorming	Gemeente/ Wooninc.						
Locatie	Omschrijving	Status																		
<i>Leefdael II, Oirschot</i>	Ongeveer 40 middeldure huurappartementen en 10 sociale huurappartementen. Daar waar mogelijk extra woningen als optimalisatie van de locatie (als gevolg van de beoogde gebiedsontwikkeling van de gemeente) mogelijk is.	Verkenning/ besluitvorming																		
<i>Sint Jorisstraat, Middelbeers</i>	Herontwikkeling van de huidige schoollocatie, waarin ongeveer 10 sociale huurwoningen zijn voorzien (type WoonST).	Verkenning/ besluitvorming																		
<i>Koolmond, Oirschot</i>	Toewerken naar een omgevingsplan wat voorziet in 8 tot 10 woonwagendplaatsen. In samenspraak met betrokken woonwagendbewoners te komen tot realisatie van een nader te bepalen aantal standaard all-electric woonwagendwoningen (uitgangspunt sociale huur).	Planvorming																		

<p>➤ In relatie tot 1.3 en 1.4 zijn Wooninc. en 'thuis onder andere bij de volgende woningbouwlocaties samen actief betrokken:</p>			Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
Locatie	Omschrijving	Status	
De Kemmer, Oirschot	De gebiedsvisie is vastgesteld. Hier zijn tot 2030 ongeveer 120 sociale huurwoningen voorzien (30% van het in totaal ongeveer 400 woningen). Uitgangspunt is biobased ontwikkelen van woningen (mogelijk houtbouw) → indien mogelijk de meest biobased versie van de WoonST-woningen.	Verkenning/ besluitvorming	
Ekerschoot Noord fase II, Oirschot	Uitbreidingslocatie waar ongeveer 35 sociale huurwoningen zijn voorzien (30% van het totaal aantal woningen binnen dit plangebied).	Verkenning/ besluitvorming	
<p>➤ In de periode 2021 – 2024 was het voornemen van 'thuis om 50 – 100 woningen te realiseren. Over 54 zijn inmiddels afspraken gemaakt, waarbij de realisatie van de woningen start in 2024 en de oplevering van de woningen plaatsvindt in 2025. Het gaat hierbij over de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 24 appartementen met een kale huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens in Ekerschoot. • 18 WoonST-woningen met een kale huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens en 12 appartementen in met een kale huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens in Veld 7. <p>Bij zowel Ekerschoot als Veld 7 geldt dat we streven naar 25% toewijzing aan urgent-woningzoekenden als omschreven in de geldende huisvestingsverordening.</p>			Gemeente/ 'thuis
3. Toewijzen van beschikbare (sociale) huurwoningen			Monitoring
<p>➤ 'thuis wijst minimaal de helft van alle vrijgekomen sociale huurwoningen regulier toe (advertentie via Woonniezie). Van deze woningen wijst 'thuis ongeveer de helft toe op basis van inschrijfduur en ongeveer de andere helft op basis van loting.</p>			'thuis
<p>➤ Wooninc. wijst de helft van de geadverteerde woningen die niet specifiek bestemd zijn voor senioren toe op basis van inschrijfduur en de andere helft op basis van loting.</p>			Wooninc.
4. Een goede mix van woningen			Monitoring
<p>➤ Wooninc. onderzoekt de mogelijkheden om complexen op te toppen, locaties te verdichten en woningen te delen. De resultaten van dit onderzoek worden aan de gemeente gepresenteerd.</p>			Gemeente/ Wooninc.
<p>➤ We onderzoeken de mogelijkheden tot gemengd wonen en het bieden van ondersteuning bij gemeenschapsvorming in seniorencomplexen.</p>			Wooninc.
5. Betaalbaarheid			Monitoring
<p>➤ Wooninc. en 'thuis verhuren minimaal 85% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. De extra 7,5% vrije toewijzingsruimte (ten opzichte van de wettelijke standaard vrije toewijzingsruimte van 7,5%) wordt mogelijk ingezet om woningzoekenden met een middeninkomen een kans te geven.</p>			Wooninc./ 'thuis
<p>➤ 'thuis hanteert in de gemeente Oirschot bij de toewijzing en verhuring van sociale huurwoningen een streefhuurbeleid in lijn met de gemaakte afspraken bij de nieuwbouwwontwikkelingen.</p>			'thuis
<p>➤ Het huurprijsbeleid van Wooninc. is gericht op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • betaalbare huurprijzen/woonlasten van huurder. • het kunnen voldoen aan de grote investeringsopgave. Denk hierbij aan het realiseren van nieuwe woningen en verduurzamen van bestaand bezit. 			Wooninc.
<p>➤ Wooninc. streeft ernaar om 80% van het gehele woningbezit beschikbaar te houden voor de primaire doelgroep en hanteert een gemiddeld streefhuurpercentage van 77% ten opzichte van de maximale huur.</p>			Wooninc.

Thema 2 – Duurzaamheid en energie: op weg naar een duurzame en gezonde leefomgeving

→ Ambitie – In de ideale situatie...

... is de gemeente energieneutraal in 2040. Nieuwe woningen worden biobased en natuurinclusief gebouwd. We gebruiken herbruikbare materialen (circulair bouwen). Bij de (her)inrichting van wijken is het uitgangspunt groen in plaats van grijs, wat de biodiversiteit ten goede komt.

Kaders 2025 – 2028	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouwwoningen voldoen minimaal aan de eisen die wettelijk worden gesteld op het gebied van energie(verbruik). We maken zo veel als mogelijk gebruik van gestandaardiseerde woningtypen (bijvoorbeeld WoonST-woningen).
	<ul style="list-style-type: none"> Groot onderhoud en renovatie van bestaande woningen wordt natuurinclusief gedaan. We streven er naar om zoveel als mogelijk de natuurlijke omgeving van het gebouw te versterken. Denk hierbij aan (rekening houden met) wateropslag en infiltratie, maar ook het plaatsen van nestkasten en onderkomens voor bijvoorbeeld vogels, vleermuizen en insecten óf het toepassen van groene gevels en daken.
	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Oirschot heeft een CO₂-neutrale voorraad (sociale) huurwoningen in 2050 (aansluiting Nationale Prestatieafspraken).
	<ul style="list-style-type: none"> In 2029 verhuren we géén sociale huurwoningen meer met energielabel E, F en G óf vergelijkbare energie-index (monumenten en woningen met een sloopbestemming uitgezonderd).

2025 – 2028: Wat doen we structureel? Welke resultaten gaan we monitoren?		
1.	Duurzame en toekomstige nieuwbouwwoningen – Wie doet wat?	Monitoring
1.1.	Bij de bouw van nieuwe woningen is het uitgangspunt (B)ENG ¹ . Om de haalbaarheid van (B)ENG reëel te houden, trekken we samen op bij woningbouwprojecten. We streven naar de toepassing van innovatieve en duurzame energietechnieken die bijdragen aan het betaalbaar houden van energie én de garantie op beschikbaarheid van energie. Voorkomen moet worden, dat nieuwbouwprojecten (verdere) netcongestie veroorzaken..	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
1.2.	Bij nieuwbouw proberen we zoveel als mogelijk biobased te bouwen. We streven binnen de mogelijkheden naar natuurinclusieve nieuwbouw en het gebruik van herbruikbare materialen.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
2.	Verduurzamen bestaande sociale huurwoningen – Wie doet wat?	Monitoring
2.1.	Wooninc. concretiseert uiterlijk 1 juli 2025 de verduurzamingsplannen van de ongeveer 90 woningen met een energielabel E, F en G in de gemeente Oirschot. Wooninc. stelt deze concretisering SMART op. De betreffende woningen worden verspreid over 2025, 2026, 2027 en 2028 verduurzaamd.	Gemeente/ Wooninc.
2.2.	Wooninc. verduurzaamt met beproefde technieken de woningen met energielabel B, C en D. Wooninc. doet dit op natuurlijke momenten (bij renovatie, planmatig onderhoud en mutatie). Over het gehele woningbezit (dus inclusief de woningen met als huidig label E, F en G) is het streven gemiddeld een label B te realiseren. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden de complexen met woningaantallen opgenomen die in het betreffende jaar worden aangepakt.	Gemeente/ Wooninc.

¹ Als de wettelijke eisen wijzigen en (B)ENG wordt vervangen door een (ver)nieuw(d)e formulering, wordt vanaf dat moment de (ver)nieuw(d)e formulering gehanteerd.

2.3.	Wooninc. probeert zoveel als mogelijk verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren in combinatie met klantgestuurde renovatie. Bij klantgestuurde renovatie worden complexmatig de zogenaamde binnenpakketten vervangen als deze aan vervanging toe zijn. Binnenpakketten zijn keuken, badkamer en toiletruimte. Dit kan in de praktijk betekenen dat complexen niet op volgorde van grootste noodzaak worden verduurzaamd. Bij het isoleren van de woningen wordt ook ventilatie meegenomen.	Wooninc.
2.4.	Wooninc. en gemeente blijven met elkaar in gesprek om te bekijken welke belemmeringen zij tegenkomen bij verduurzaming en bezien wat ieder vanuit de eigen rol kan betekenen in het wegnemen van de geconstateerde belemmeringen.	Gemeente/ Wooninc.
2.5.	Wooninc. richt zich bij onderhoudswerkzaamheden en investeringsbeslissingen op het reduceren van CO ₂ -uitstoot.	Gemeente/ Wooninc.
3.	Bewustwording duurzaamheid bij huurders – <i>Wie doet wat?</i>	Monitoring
3.1.	We stimuleren huurders zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw om maximaal groen toe te voegen aan tuinen. Dit met als doel het verminderen van hitte-stress bij hoge temperaturen (groen neemt warmte op) en het verminderen van wateroverlast bij extreme neerslag (minder bestrating).	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.2.	Iedere woning kent z'n eigen installaties en heeft z'n eigen kenmerken. Iedere woning moet daarom op een verschillende manier worden gebruikt om een gezonde leefomgeving te behouden. Wooninc. en 'thuis informeren (nieuwe) huurders over hoe die met hun gehuurde woning moeten omgaan. Denk hierbij aan voorlichting over verwarming, ventilatie, koken, douchen en het correct omgaan met stekkers.	Wooninc./ 'thuis
4.	Strategie om van het aardgas af te gaan – <i>Wie doet wat?</i>	Monitoring
4.1.	De gemeente betreft indirect via het regionaal samenwerkingsverband RES MRE (Regionale EnergieStrategie MetropoolRegio Eindhoven) Wooninc. en 'thuis actief bij de doorontwikkeling van de RES. De RES is in 2021 vastgesteld.	Gemeente
4.2.	De gemeente betreft corporaties bij de uitvoering van de I VW (I ransitieVisie Warmte; vastgesteld in 2021).	Gemeente

Waar richten we ons in 2025 specifiek op?				
1. Duurzame en toekomstige nieuwbouwwoningen				Monitoring
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wooninc. wenst 75% van alle nieuwbouwwoningen zo te bouwen, dat deze geschikt zijn om bewoond te worden door senioren. Voor Stayinc. geldt dat dit 50% van alle nieuwbouwwoningen geldt. ➤ Wooninc. wenst de ondergrens bij seniorenwoningen te verhogen van minimaal 55 jaar naar minimaal 65 jaar. 				
2. Verduurzamen bestaande sociale huurwoningen				Monitoring
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wooninc. kent de volgende energielabels per 31 december 2024: 				
Label	Oirschot	Spoordonk	Oost West en Middelbeers	Totaal
A+++	46	-	-	363
A++	1	-	-	
A+	11	16	1	
A	202	13	73	605
B	101	6	22	
C	290	7	68	
D	88	3	20	87
E	49	1	11	
F	12	-	9	
G	4	-	1	7
Geen label	-	-	7	
Totaal	804	46	212	1.062
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wooninc. rondt het groot onderhoud af aan de 39 woningen in project De Notel (straten: De Gaanderij, De Zwaarden, De Kruibok, De Lange Spruit, De Zeilen, Het Bovenwiel, De Vang, De Wieg, De Baansteen, Het Luiwerk en De Pinbalk): 				
Binnenzijde		Buitenzijde		
<ul style="list-style-type: none"> • Isoleren dak. • Aanbrengen hybride-installatie met mechanische ventilatie (afzuiging in badkamer, keuken en toilet). • Binnendeuren inkorten ten behoeve van mechanische ventilatie. 		<ul style="list-style-type: none"> • Vernieuwen en isoleren van dak. • Vernieuwen en isoleren houten gevelbetimmering. • Na-isoleren spouwmuren. • Plaatsen isolatieglas (HR++) en ventilatieroosters. • Tocht- en kierdichting bij ramen en deuren. 		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nadat Wooninc. in 2024 meer woningen in de gemeente Oirschot heeft verduurzaamd dan voorzien bij het tot stand komen van de prestatieafspraken over dat jaar (in december 2023), start Wooninc. in 2025 geen nieuwe complexmatige verduurzamingsplannen op in de gemeente Oirschot. Losse woningen (versnipperd) waarvan de huurovereenkomst wordt opgezegd, worden mogelijk wel verduurzaamd. 				
<ul style="list-style-type: none"> ➤ In 2025 bereiden we nieuwe plannen voor om in 2026 – net als in 2024 – opnieuw een groot aantal woningen te verduurzamen. Hiervoor wordt opnieuw een “trein” opgezet van complexen die elkaar opvolgen. 				
3. Bewustwording duurzaamheid bij huurders				Monitoring
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Het betrekken van een nieuwbouwwoning vraagt veel van huurders. ‘thuis verzorgt dan ook ná de daadwerkelijke sleuteloverdracht een tweede oplevering (een soort na-oplevering). Dit met als doel dat de huurder de installaties in de woning optimaal gebruikt en correct met de woning omgaat (denk bijvoorbeeld aan ventilatie). Ook verstrekt ‘thuis QR-codes. De huurders kunnen hiermee eenvoudig en snel informatie raadplegen over bijvoorbeeld de installaties in de woning. 				

<ul style="list-style-type: none"> ➤ De gemeente betreft de woningcorporaties bij het project 'Inwoners aan zet' en stemt met de woningcorporaties af welke deelprojecten interessant kunnen zijn voor huurders van zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen. Met de deelprojecten stimuleren we het vergroten van de biodiversiteit en duurzaamheid. 	Gemeente
4. Strategie om van het aardgas af te gaan	Monitoring
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gemeente Oirschot start in 2025 met gebiedsgerichte communicatie die gaat over individuele oplossingen waarmee woningeigenaars hun woningen kunnen verduurzamen en aardgasvrij maken. De gemeente betreft hierbij de corporaties als die binnen het gebied woningbezit hebben (ten behoeve van eenduidige communicatie richting alle bewoners in het betreffende gebied). In 2025 start de gemeente met de wijk Notel en de woonkernen Oostelbeers en Middelbeers. 	Gemeente

Thema 3 – Kwaliteit van wonen: leefbaarheid, veiligheid en sociaal maatschappelijke zaken

→ **Ambitie** – In de ideale situatie...

... is de gemeente Oirschot veilig, zowel in de verschillende kernen als op wijk-/buurniveau. Maar ook in de straat of binnen een complex ervaren bewoners woongenot. We kennen elkaar en weten elkaar te vinden als we hulp nodig hebben... Óf juist hulp kunnen bieden! Dit geldt voor zowel de gemeente als de corporaties, maar ook voor bewoners onderling.

Kaders 2025 – 2028	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente, Wooninc. en 'thuis zetten zich in om de leefbaarheid en veiligheid te waarborgen én te verbeteren in wijken en buurten waar deze onder druk staat. Het doel is het bevorderen van het woongenot.
	<ul style="list-style-type: none"> Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid en veiligheid worden bewoners betrokken. De inzet moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners.
	<ul style="list-style-type: none"> Wooninc. en 'thuis ondersteunen initiatieven van huurders met betrekking tot leefbaarheid en veiligheid én betrekken daarbij ook de gemeente.

2025 – 2028: Wat doen we structureel? Welke resultaten gaan we monitoren?		
1.	Samenwerking wonen, welzijn en zorg – <i>Wie doet wat?</i>	Monitoring
1.1.	We werken samen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De afspraken die we maken, zijn erop gericht om de kwaliteit van samenwerking te optimaliseren, met als doel het snel en efficiënt kunnen inspringen op situaties in de dagelijkse praktijk (eventueel met behulp van gespecialiseerde professionals).	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
1.2.	Met de toenemende druk op de zorg, stimuleren we de zelfredzaamheid van bewoners. We zijn ons ervan bewust dat we hiervoor wel een goede basis moeten neerzetten en dit continu moeten actualiseren. Voorkomen moet worden dat onze bewoners steeds doorverwezen worden, zonder dat ze daadwerkelijk worden geholpen. We helpen anderen, zoals we ook zelf graag geholpen zouden worden.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
2.	Kwetsbare doelgroepen – <i>Wie doet wat?</i>	Monitoring
2.1.	We zorgen dat we elkaar kennen en onderhouden nauw contact. In een situatie dat begeleiding van mogelijk kwetsbare personen (na huisvesting) nodig is, betrekken we snel de juiste begeleidende instantie. Denk bij kwetsbare personen aan bijvoorbeeld stathouders, maar ook woningzoekenden die van beschermd wonen uitstromen naar een zelfstandige woning óf urgent woningzoekenden met een specifieke hulpvraag.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.	Leefbaarheid en veiligheid – <i>Wie doet wat?</i>	Monitoring
3.1.	We zetten ons samen met maatschappelijke partners reactief in voor leefbare en veilige buurten. We zijn daarom zichtbaar en actief aanwezig in de buurt. We signaleren problemen en werken gezamenlijk aan passende oplossingen, zowel de "harde kant" (bijvoorbeeld overlastsituaties) als de "zachte kant" (bijvoorbeeld een zorgvraag).	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.2.	We pakken gezamenlijk woonfraude aan. Woonfraude heeft (vaak) een nadelig effect op de sociale cohesie in een buurt, straat of complex. Daarbij kunnen we in tijden van drukte op de woningmarkt niet accepteren dat woonruimte oneigenlijk wordt gebruikt.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.3.	Ieder jaar inventariseren we waar we proactief een bijdrage kunnen leveren aan een wijk, buurt of straat, met als doel deze wijk, buurt of straat een boost te geven. Dit allemaal in het teken van het verbinden van de buurt. We stimuleren bewoners ook dit zelf te doen, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij leefbaarheidsnetwerken en op 'Burendag': https://www.burendag.nl/over-burendag .	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis

Waar richten we ons in 2025 specifiek op?		
1. Samenwerking wonen, welzijn en zorg		Monitoring
➤ 'thuis verhuurt met ingang van dit jaar woningen in de gemeente Oirschot. Dit jaar staat dan ook met name in het teken van het leren kennen van de maatschappelijke partners op het gebied van welzijn en zorg. Dit met name om snel te kunnen schakelen als er zich problemen voordoen.		'thuis
➤ We onderzoeken hoe we de verbinding kunnen leggen tussen de nieuwe bewoners van Ekerschot-Noord en het leefbaarheidsnetwerk De Pullen-Ekerschot. Belangrijk is dat nieuwe bewoners hun weg weten te vinden.		Gemeente/ 'thuis
➤ Afhankelijk van wanneer de woningen (van 'thuis) in Veld7 worden opgeleverd, betrekken we rondom de oplevering het leefbaarheidsnetwerk De Hei. We doen dit om de nieuwe bewoners direct de connectie te (kunnen) laten maken met de nabije omgeving. Dit in het kader van "een goede start".		Gemeente/ 'thuis
2. Kwetsbare doelgroepen		Monitoring
➤ We participeren in leefbaarheidsnetwerken met het oog op snel kunnen schakelen bij bewoners die onbegrepen gedrag vertonen. Medewerkers van de afdeling Sociale Leefomgeving van de gemeente, dorpsondersteuners én leefbaarheidsmedewerkers van Wooninc. en 'thuis participeren (naar behoefte) in deze netwerken.		Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
➤ Wooninc. is (mede) partner bij het SeniorenPunt Oirschot. Dit loket is voor inwoners van de gemeente een vindplaats voor informatie en advies. Bewoners worden begeleid in de zoektocht naar antwoorden en oplossingen. De samenwerking binnen een loket versterkt de professionele samenwerkingen binnen het sociaal domein en het (sociaal)woondomein, om bewoners zo optimaal mogelijk te adviseren en begeleiden. We werken daarin samen met de gemeente en lokale zorg- en welzijnsorganisaties.		Wooninc.
3. Leefbaarheid en veiligheid		Monitoring
➤ Wooninc. en 'thuis maken bij conflictsituaties tussen (buurt)bewoners gebruik van buurtbemiddeling, aangeboden door de LEV-groep/WIJzer Oirschot.		Wooninc./ 'thuis
➤ Naast de fysieke aanpassingen aan woonwagenlocatie Koolmond, pakken we de bestaande problemen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en openbare orde aan. Dit met als doel een kwalitatief hoogwaardig huisvestingsklimaat te realiseren.		Gemeente/ Wooninc.
➤ In het complex De Moriaan in Oirschot wordt overlast ervaren met betrekking tot afval. We onderzoeken of er aanpassingen nodig zijn voor wat betreft de manier waarop afval wordt ingezameld. Ook onderzoeken we of er aandacht besteed moet worden aan communicatie rondom afvalinzameling in de richting van bewoners.		Gemeente/ Wooninc.



Nationale prestatieafspraken 2025-2035

Afspraken over de woningcorporatiesector

Beschikbaarheid

- Ambitieuze afspraken voor een forse versnelling van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.
- Vanaf 2029 worden er 30.000 sociale huurwoningen per jaar bijgebouwd.
- Gezamenlijk sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen, versnellen van de realisatie van al lopende projecten en het aanpassen van programmering door middel van uitruil en verdichting.

Betaalbaarheid

- Huurmatiging: huurverhoging van 4,5% in 2025.
- Vanaf 2026 wordt de standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaarsgemiddelde van de inflatie.
- Passend toewijzen: huurgrenzen voor huurwoningen met een A+-label of hoger wordt met 25 euro verhoogd.

Leefbaarheid

- Aandacht voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving.
- Aanpak vocht- en schimmelproblematiek heeft prioriteit.
- Alle gemeenten en corporaties leveren hun aandeel in het huisvesten van aandachtsgroepen.

Duurzaamheid

- Aandacht voor het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energiekosten.
- In 2028 geen E-, F- en G-labels meer.
- Isolatie van sociale huurwoningen heeft prioriteit.
- Naar verwachting heeft in 2034 70% tot 75% van de corporatievoorraad een A-label of beter.



De uitgewerkte versie is te downloaden via:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/publicaties/2024/12/11/nationale-prestatieafspraken-2024/81040+-+BZK+-+Brochure+Nationale+Prestatieafspraken-V4.pdf>

