



gemeente
Oisterwijk

Meerjarenafspraken

2023-2027


HBO TBV WONEN SAMEN
huurdersbelangenorganisatie


SHL


Huurdersvereniging
Heusden

tbv wonen
ruimte voor mensen

Leystromen
verbindend | ondernemend


WOONVESTE

Meerjarenafspraken 2023 – 2027

Gemeente Oisterwijk, de corporaties
Leystromen, Woonveste, TBV Wonen en de
huurdersorganisaties van de corporaties

1 Introductie: meerjarenafspraken

1.1 Samen voor de volkshuisvesting

Betaalbaar wonen is belangrijk voor de Oisterwijkse huurmarkt. De druk op de betaalbaarheid is hoog en de vraag naar sociale huurwoningen neemt nog steeds toe. Er moeten meer sociale huurwoningen bijkomen, maar ook de doorstroming en de kwaliteit van wonen moet verbeteren. Bestaande woningen moeten energiezuiniger en duurzamer of aangepast aan een zorgvraag. Deze ambities zijn niet vandaag of morgen gerealiseerd. Het betekent dat we prioriteiten moeten stellen en keuzes moeten maken.

In Oisterwijk doen we dat als partners in de volkshuisvesting samen. Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente delen de ambitie om te zorgen voor voldoende sociale huurwoningen in Oisterwijk en voor mogelijkheden om door te stromen naar een passende en betaalbare woning. We zorgen voor mensen die met spoed een woning zoeken, een zorgvraag hebben of speciale voorzieningen en aanpassingen in de woning nodig hebben. En we zorgen dat woningen energiezuinig en duurzaam zijn en in een leefbare en gezonde wijk of buurt staan.

Deze meerjarenafspraken zijn een uitwerking van de gezamenlijke volkshuisvestelijke ambities van de woningcorporaties, huurders en gemeente, uitgewerkt in concrete doelen en acties voor de komende jaren tot en met 2027. Het is het kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken (jaarschijven) en voor een actieve samenwerking aan een sterke volkshuisvesting in Oisterwijk.

1.2 Leeswijzer

De meerjarenafspraken zijn een bundeling van gezamenlijke ambities, doelen en wederkerige inzet van de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties voor de volkshuisvesting in de gemeente Oisterwijk. De meerjarenafspraken vormen een kader van vijf jaar voor het maken van jaarlijkse prestatieafspraken, de jaarschijf. Deze werkwijze van gezamenlijke meerjarenafspraken en vervolgens concrete prestatieafspraken, moet

bijdragen aan het behalen van de doelen vóór het moment dat de meerjarenaafspraken aflopen.

De meerjarenaafspraken zijn opgebouwd als een viertrapsraket. Allereerst stellen de gemeente, Leystromen, TBV, Woonveste, en de Huurbelangenverenigingen van Leystromen, TBV en Woonveste hun gezamenlijke **ambities** vast voor de volkshuisvesting in Oisterwijk. Die ambities geven in abstractie aan in welke richting de partners samenwerken. Ze gaan over het 'waarom' van de prestatieafspraken.

Uit de ambities volgen de **doelen** (wat willen we bereiken?). Deze doelen maken concreet wat de partners in 2027 bereikt willen hebben. Uitgangspunt voor de ambities en doelen is de recente Woonzorgvisie gemeente Oisterwijk 2022-2027 (Een visie op wonen en leven in Oisterwijk, Moergestel, Haaren en Heukelom). Daarbij zijn gevoegd de visies van de verschillende partners: corporaties en huurdersorganisaties. In juni 2022 heeft het Rijk, met Aedes, Woonbond en VNG Nationale Prestatieafspraken gesloten. Deze afspraken hebben ook betekenis voor de samenwerking in Oisterwijk. Ook deze Nationale Prestatieafspraken zijn meegewogen als vertrekpunt voor de doelen in de meerjarenaafspraken.

In de derde plaats geven we aan welke **wederkerige inzet** partijen plegen om de doelen te kunnen bereiken (hoe gaan we het doen en wie doet wat?).

Jaarlijks wordt dit geconcretiseerd in een activiteitenoverzicht/**jaarschijf** van prestatieafspraken: liggen we nog op koers en wat verdient in de geldende actualiteit prioriteit? Deze jaarschijf krijgt vorm via een vast format, dat jaarlijks makkelijk te actualiseren is op basis van de meerjarenaafspraken en de actualiteit.

Voor de indeling van de meerjarenaafspraken zijn de doelen uit de Woonzorgvisie als vertrekpunt gebruikt. De thematische uitwerking wijkt echter af van de hoofdstukindeling van de Woonzorgvisie. De meerjarenaafspraken zijn toegesneden op de volkshuisvestelijke thematiek waar de drie partners aan samenwerken, en zijn tevens afgestemd op de Nationale Prestatieafspraken. Deze indeling is als volgt:

- Samenwerking: hoe geven we met elkaar invulling aan de tripartiete samenwerking in Oisterwijk. Welke uitgangspunten hanteren we hierbij?
- Thematische uitwerking langs de speerpunten:
 - Voldoende beschikbaarheid van woningen
 - Betaalbare woningen
 - Wonen met zorg
 - Kwalitatief goede en duurzame woningen
 - Natuurinclusieve leefbare en gezonde wijken en kernen

1.3 Actueel beleid

Minister De Jonge van VRO heeft in maart zijn Nationale Woon- en Bouwagenda gepubliceerd. Hierin presenteert hij een ambitieuze aanpak van de woningmarkt onder Rijksregie. De Agenda werkt het Rijk uit in programma's: woningbouw, betaalbaarheid, thuis voor iedereen, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen en zorg voor ouder. Op landelijke niveau krijgt dit een vertaling in prestatieafspraken op sectorniveau. Elementen hierin zijn groei van de sociale huurvoorraad, verduurzaming en wegnemen van slechte labels, betaalbaarheid door aanpassing Huurtoeslag en huuraanpassingen, investeringen in middenhuur, voldoende toegankelijke en geclusterde woonvormen voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Naar thematiek zijn er veel dwarsverbanden met de Oisterwijkse woonzorgvisie. Een andere actualiteit betreft de parallele uitwerking van het uitvoeringsprogramma bij de gemeentelijke woonzorgvisie. Er vindt afstemming plaats dat punten uit de meerjarenafspraken met betekenis voor dit uitvoeringsprogramma ook over en weer gedeeld worden.

Samenvatting landelijke aanpak

Lijn 1: Rijk-provincie-gemeenten

In het programma Woningbouw staat aangegeven dat het Rijk de regie op de woningbouwopgave wil gaan versterken. Daarvoor worden afspraken met provincies gemaakt over hun aandeel in de opgaven voor de woningbouw.

- Als eerst stap hebben provincies op 1 juni 2022 een indicatief bod gedaan waarin het aandeel van iedere provincie in de nationale opgave staat beschreven (o.a. aantallen te bouwen woningen, de gewenste woningdifferentiatie, het tempo en de betaalbaarheid).
- Over de indicatieve biedingen worden op **1 oktober 2022 definitieve afspraken** gemaakt tussen Rijk en provincies.
- Deze afspraken worden vervolgens voor 31 december 2022 doorvertaald naar **regionale woondeals** tussen provincie en gemeenten.
- **Gemeenten** vertalen de woondeal door in hun **woon(zorg)visies**.

Lijn 2: Prestatieafspraken corporaties

Het Rijk sluit "**prestatieafspraken**" met **Aedes, Woonbond, IPO en VNG** over de volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties. Naast deze prestatieafspraken blijft het traject van **lokale prestatieafspraken (conform Woningwet)** bestaan.

2 Samenwerking vormgeven

Om goede samenwerking te behouden is het nodig in elkaar te investeren. Om die investering vorm te geven hebben wij afspraken gemaakt over hoe we samenwerken.

Gezamenlijke ambitie

Alle partijen willen de komende jaren verder investeren in de samenwerking voor de volkshuisvesting in de gemeente Oisterwijk. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het intensiveren van de samenwerking betekent dat wij:

- Transparant en open naar elkaar zijn, ook over ieders mogelijkheden qua inzet van menskracht en de beschikbare financiële middelen.

- Het gemeenschappelijk doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijk doel.
- Elkaars positie en elkaars inbreng respecteren.
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen, die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- Onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen in deze prestatieafspraken zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren.
- Elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de prestatieafspraken of in de samenwerking.
- De afspraken regelmatig monitoren en elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Verskillend vertrekpunt

In de samenwerking binnen de gemeente Oosterwijk is de vertreksituatie tussen de partijen niet gelijkwaardig. TBV Wonen (67 wooneenheden) en Woonveste (300 wooneenheden) zijn actief in de kern Haaren. Leystromen (2.291 wooneenheden) is actief in Oosterwijk en Moergestel. De corporaties zetten zich met voorrang in voor de kernen waar zij al actief zijn. Partijen informeren elkaar tussendoor over actualiteiten. Naar aanleiding van deze informatie kan een partij de andere partijen uitnodigen voor extra bestuurlijk overleg.

Organisatie van de samenwerking

Bestuurlijk overleg prestatieafspraken: Er vindt minimaal twee keer per jaar (maart, november) bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over (de uitvoering van) de prestatieafspraken. **De gemeente is de uitnodigende partij** en faciliteert het overleg. Het bestuurlijk overleg van maart staat in het teken van evaluatie en voorbereiding voor prestatieafspraken het komende jaar. Eind november worden de prestatieafspraken voor het volgende jaar vastgesteld. De voortgang van de afspraken is een vast agendapunt voor het bestuurlijk overleg prestatieafspraken. Indien nodig kan het bestuurlijk overleg besluiten om bij te sturen.

Werkgroep overleg prestatieafspraken: De werkgroep prestatieafspraken werkt jaarlijks de jaarschijf-prestatieafspraken uit. Daarnaast evalueert de werkgroep de prestatieafspraken van het vorige jaar en wordt de voortgang van de prestatieafspraken uit het lopende jaar gemonitord. Ook bereidt ze het bestuurlijk overleg voor. Ten slotte voert de werkgroep de besluiten van het bestuurlijk overleg uit. De werkgroep overlegt minimaal eens in de drie maanden (4x per jaar). **De gemeente is de uitnodigende partij** en faciliteert het overleg. De Werkgroep volgt landelijke ontwikkelingen rond prestatieafspraken en wetgeving ten aanzien van betaalbaarheid, woningverkoop, bouw van middenhuur en Huurtoeslag. Waar aanpassingen geformuleerde doelen onder druk zetten, nemen partijen gezamenlijk verantwoordelijkheid om de grootste knelpunten op te lossen.

3 Beschikbaarheid: voldoende woningen

3.1 Kader vanuit de Woonzorgvisie en de Nationale Prestatieafspraken

Het landelijke beeld van de krapte op de woningmarkt laat zich ook in Oisterwijk duidelijk zien. Zowel op de koop- als op de huurmarkt is het moeilijk om een passende woning te vinden. De nieuwbouw blijft achter en de doorstroming stagneert. De effecten daarvan laten zich het meest voelen aan de onderkant van de woningmarkt. In het betaalbare huursegment is er tekort aan geschikte woningen voor vrijwel alle doelgroepen; de wachtlijsten zijn te lang en de afgelopen jaren zijn er in Oisterwijk relatief weinig extra woningen voor hen bijgekomen. Het grootste deel van de bestaande sociale huurvoorraad in Oisterwijk bestaat bovendien uit grotere eengezinswoningen. Dat strookt inmiddels niet meer met de behoefte aan toegankelijke en kleinere grondgebonden woningen. Door toevoeging van dergelijke woningen kunnen ouderen makkelijker doorstromen naar een meer geschikte woning. Alleen passend aanbod is onvoldoende. Zo zien mensen vaak op tegen de hogere huren van aangepaste en nieuwere woningen, of tegen de verhuizing. Dit vraagt betaalbaarheid bij nieuwe seniorenwoningen en eventueel hulp bij verhuizing. De verwachting is dat door de doorstroming die hiermee ontstaat komen woningen beschikbaar voor andere (jongere) huishoudens.

Uit het gemeentelijk woningbehoeftenonderzoek uit 2021 blijkt dat er de komende tien jaar ongeveer 300 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd om in de lokale vraag te voorzien. In de Woonzorgvisie gaat de gemeente uit van een opgave van 375 sociale huurwoningen (25% van het programma). Het Rijk heeft in het Programma Woningbouw de visie/ambitie uitgesproken dat de woonvoorraad van iedere gemeente op termijn uit minstens 30% sociale huur moet bestaan. Elk nieuwbouwplan moet eraan bijdragen dichter bij dit doel te komen. Nu is in Oisterwijk 20% van de woningen een sociale huurwoning. De ambitie om toe te werken naar de nationale doelstelling is geconcretiseerd door ten minste 30% van de nieuwbouw in de sociale huur te plannen; een grotere inspanning dan nu in de Woonzorgvisie is vastgelegd. Daar staat tegenover dat Oisterwijk een bovengemiddelde inspanning levert bij de huisvesting van vluchtelingen.

Bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen is dit de lijn. Daarnaast is in de Nationale Prestatieafspraken vastgelegd dat de corporaties ook hun bijdrage leveren aan de realisatie van middenhuur tussen €850 en €1.000 (omgerekend 6% van het woningbouwprogramma).

3.2 Ambitie en gezamenlijke doelen 2027

Ambitie

Er zijn voldoende sociale huurwoningen in de gemeente Oisterwijk voor regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen, zodat iedereen tijdig een woning kan vinden. Iedere inwoner van Oisterwijk, ongeacht leeftijd, wooncarrière of doelgroep, woont in een bij de persoonlijke situatie en levensfase passende woning.

Gezamenlijke doelen 2027

Nieuwbouw

- I. *Van de nieuwbouw in de periode 2022 tot 2027 zijn minimaal 190 woningen sociale huur, met eventueel een extra (regionale) opgave naar aanleiding van de regionale Woondeal eind 2022. De nadruk ligt daarbij op woningen voor woonstarters (appartementen en kleinere grondgebonden woningen) en (geclusterde) wooneenheden voor senioren.*
- II. *Nieuwe sociale huurwoningen moeten minimaal 15 jaar bijdragen aan de huisvesting van de doelgroep en blijven minstens 15 jaar na de oplevering in het sociale huursegment.*

Tijdelijke en innovatieve bouw

- III. *Realiseren van tijdelijke woningen op vrijkomende (braakliggende) terreinen of in leegstaand vastgoed voor spoedzoekers, starters en statushouders.*

Beschikbaarheid voor lage middeninkomens

- IV. *Er is voldoende aanbod van huurwoningen in het middensegment (tot 1.000 euro)*
- V. *Nieuwe middenhuurwoningen moeten blijvend bijdragen aan huisvesting van de doelgroep middenhuur.*

Slaagkansen

- VI. *Huisvesten van bijzondere doelgroepen is de kerntaak van de corporaties, in samenwerking met gemeente en huurders. Om ook reguliere woningzoekenden huisvestingskans te blijven bieden, geldt daarbij voor toewijzingen aan bijzondere doelgroepen een signaalwaarde van 15% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen. Dit gaat om statushouders, uitstromers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, urgentie en maatwerk.*

Passende woning en bevorderen van doorstroming

- VII. *Nieuwe woningen zijn zoveel mogelijk levensloopgeschikt, dus aanpasbaar aan een veranderende woonwens, conform Woonkeur of een gelijkwaardig alternatief.*
- VIII. *Nieuwe sociale huurwoningen dragen bij aan betere doorstroming op de huurmarkt.*
- IX. *Iedere kern, wijk of buurt heeft passende woningen voor senioren, in nieuwbouw of door aanpassing van bestaande bouw.*
- X. *Oudere huurders van een sociale huurwoning kunnen verhuizen naar een betaalbare aangepaste woning of seniorenwoning.*

3.3 Gezamenlijke inzet

1. Voor 2028 realiseren de corporaties minimaal 190 nieuwe sociale huurwoningen, met eventueel een plus voor de regionale behoefte blijkend uit de Woondeal. Het gaat daarbij om gemiddeld minimaal 38 woningen per jaar. Leystromen neemt het grootste

deel daarvan voor haar rekening in de kernen Moergestel en Oisterwijk. Voor de kern Haaren zijn dat Woonveste¹ en TBV Wonen.

2. De gemeente neemt de regie over het meerjarenprogramma nieuwbouw per kern. Vanuit dit programma neemt de gemeente per bouwlocatie het initiatief om met de grondeigenaar en de betrokken lokale corporatie te komen tot afstemming over de investering in nieuwbouw:
 - Gemeente voert op *programmaniveau* regie op de volkshuisvestingsopgave. Zij zet zich in om minimaal 25% maar liefst 30% van de woningbouw in sociale huur te laten plaatsvinden. Bovendien streeft zij naar een planvoorraad (hard en zacht) van minimaal 130% van het geambieerde te realiseren programma.
 - Om dit voor elkaar te krijgen voert de gemeente samen met corporaties planstudies uit voor woningbouwlocaties. Ook in de planologische procedure lopen gemeente en corporatie samen op, vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid en met als doel om zo vroeg mogelijk in het planvormingsproces een gelijke inzet, samenstelling en fasering in de planontwikkeling te bewerkstelligen.
 - Gemeente en corporaties maken per woningbouwproject een gezamenlijke projectenplanning, met cruciale mijlpalen en een capaciteitsraming ten behoeve van een adequate personele inzet. Procedures en plannings worden waar mogelijk parallel geschakeld. Per project stellen gemeente en corporatie ieder een projectverantwoordelijke die de voortgang bewaakt, bestuurders informeert over de voortgang en kan (laten) escaleren.
 - De gemeente betreft in afspraken met projectontwikkelaars (bij nu nog zachte plannen) over het aandeel van sociale huur de corporaties nadrukkelijk, zodat de drie partijen samen aan tafel zitten.
 - De gemeente faciliteert voorts nieuwbouw van sociale huur door corporaties betaalbare grondposities beschikbaar te stellen en door inzet van gemeentelijk instrumentarium: om sociale huur langjarig voor de sociale huurdoelgroep beschikbaar te houden, en daarbij een kwaliteit te borgen die aansluit bij de gangbare referentie voor huurwoningen van toegelaten instellingen.
 - De gemeente hanteert een lagere grondprijs voor de realisatie van sociale huurwoningen van €20.000 per kavel/appartement (prijsspeil 2022) voor een bouwrijp kavel conform de dan geldende, vastgestelde, grondprijzenbrief.
 - Corporaties formuleren een programma van eisen zodat voor de gemeente de wensen duidelijk zijn en brengen eigen (transformatie-)locaties in. Zij onderzoeken daarbij de mogelijkheden voor inzet van alternatieve bouwconcepten, zoals bouwstromen.
 - De gemeente onderzoekt in overleg met de opdrachtgevende corporaties in een project op welke wijze vertraging in het vergunningsproces en grote stapeling van eisen kan worden voorkomen, bijvoorbeeld door vergunnings- en beoordelingsprocessen zoveel mogelijk parallel te laten lopen.
3. Gemeente ontwikkelt voor de woningbouwopgave een datadashboard om planvorming en realisatie van woningbouw te kunnen volgen, met onderscheid tussen

¹ Ervan uitgaande dat Woonveste ontheffing krijgt om ook in de woningmarktregio van Oisterwijk actief te zijn in de woningmarktregio West Brabant-Hart van Brabant.

- harde en zachte plannen. Zij zet instrumenten als versnellingsteams, woningbouwregisseur en/of subsidie in voor de versnelling van de bouwopgave.
4. Gemeente en corporaties informeren jaarlijks de gemeenteraad over de voortgang van het meerjarenprogramma nieuwbouw.
 5. Leystromen investeert in realisatie van middenhuurwoningen, door nieuwbouw of eventueel liberaliseren van bestaande voorraad. De gemeente ondersteunt nieuwbouw van middenhuur via het Afwegingskader woningbouw bij (particuliere) bouwplannen, zodat Leystromen in positie wordt gebracht. Dit is onderdeel van de werkwijze onder afspraak 2.
 6. Elke corporatie biedt naar rato woningen voor bijzondere doelgroepen aan zodat in de jaarlijkse huisvestingsopgave wordt voorzien. Dan gaat het om urgenten, Weer-Thuiskandidaten, en mensen met een verblijfsvergunning. De gemeente geeft (half)jaarlijks een fore-cast van de verwachte huisvestingsopgave/taakstelling ten aanzien van deze bijzondere doelgroepen. Bij directe bemiddeling van deze kandidaten letten corporaties extra op draagkracht van wijken en een evenwichtige verdeling naar wijken en kernen.
 7. De corporaties monitoren de huisvesting van bijzondere doelgroepen (uitstromers uit de jeugdzorg/beschermd wonen/maatschappelijke opvang, urgenten, statushouders en maatwerk) in relatie tot de totaal beschikbaar komende voorraad sociale huurwoningen. De ervaring is dat dit aandeel fluctueert. In het geval dat de toewijzing aan bijzondere doelgroepen structureel boven 15% ligt, is dat het startpunt voor nadere afstemming. Als dan de verwachting is dat het aandeel hoog blijft, neemt de gemeente het initiatief voor een alternatieve aanpak om huisvestingsmogelijkheden op korte termijn uit te breiden; bijvoorbeeld door de inzet van andere verhuurders of door het oprekken van de kostendelersnorm. Deze alternatieven moeten een structurele achtervang bieden bij snel oplopende bijzondere huisvestingsopgaven.
 8. De gemeente zal bij sociale huurwoningen van overige verhuurders (waaronder in ieder geval de Franciscus Stichting en Woonzorg Nederland, zijnde niet toegelaten instellingen) afspraken maken over hun evenredige bijdrage aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw.
 9. Gemeente en corporaties werken samen aan realisatie van flexwoningen als snelle oplossing van het woningtekort, en als buffercapaciteit bij snel opkomende huisvestingsopgaven. De gemeente streeft vanuit haar woonzorgvisie naar 50 flexwoningen. De corporaties delen deze ambitie, en hebben anno 2022 plannen voor zeker 34 flexwoningen. Voor de verdere invulling hiervan zijn zij afhankelijk van (pauze)plekken vanuit de gemeente. De gemeente spant zich in om voldoende passende locaties beschikbaar te stellen. De gemeente werkt een procedure uit voor snelle (eenmalige) toetsing van conceptuele flexwoningen. Corporaties onderzoeken de mogelijkheid van een gezamenlijke en zo veel mogelijk uniforme inzet. Gemeente en corporaties maken per locatie afspraken over financiering, beheer en duur van het gebruik, om de businesscase rond te krijgen.
- De gemeente zet hiertoe een projectleider Flexwonen in, en benut de mogelijkheden binnen de Crisis- en Herstelwet en andere wettelijke mogelijkheden voor tijdelijke bestemming van locaties en vereenvoudigen van procedures en eisen. Daarbij zorgt zij waar mogelijk voor aanvragen van landelijke en provinciale subsidiegelden.

10. Gemeente en corporaties voeren actief beleid om de doorstroming vanuit (sociale huur) woningen te verbeteren, zodat meer sociale huurwoningen beschikbaar komen. Zij stemmen de inzet van instrumenten op elkaar af en zorgen waar mogelijk samen met huurdersorganisaties voor communicatie en informatie voor potentiële doorstromers.
11. Gemeente maakt inzichtelijk welke behoefte er is aan standplaatsen voor woonwagengedwongen. (Eventuele) realisatie van standplaatsen is gelet op de schaal van de opgave maatwerk.

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Aantal en soort nieuw te bouwen woningen
- Beschikbaarheid van woningbouwlocaties
- Realisatie van flexwoningen
- Aantal nieuw te bouwen woningen voor bijzondere doelgroepen
- Beschikbaarheid van woningen voor doorstromers
- Benodigde acties om de doorstroming te verbeteren

4 Betaalbare woningen

4.1 Kader vanuit de Woonzorgvisie en de Nationale Prestatieafspraken corporatiesector

Nieuwe woningen in het sociale huursegment moeten betaalbaar zijn, maar ook betaalbaar blijven. Kosten voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woning, zoals verduurzamingsmaatregelen of levensloopbestendig maken, moeten niet leiden tot hogere woonlasten voor de huurder.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties meer ruimte krijgen in differentiatie van huurprijzen om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen, afhankelijk van inkomens, de beschikbaarheid van woningen in het middensegment of van locatie van de woning. De huren worden gematigd door een lagere verhoging dan de gemiddelde loonontwikkeling. Voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimumloon komt er een algemene huurverlaging naar €550 (prijsspeil 20203). Isolatiemaatregelen die corporaties middels gepland onderhoud nemen voor huurders zijn gratis.

4.2 Ambitie en gezamenlijke doelen 2027

Ambitie

Niemand komt in de knel door woonlasten, iedereen kan zijn lasten betalen. Voor knellende lasten bestaat een maatwerkvoorziening.

Gezamenlijke doelen 2027

Betaalbaarheid

- XI. *De huurprijsopbouw van aangeboden sociale huurwoningen in de gemeente Oisterwijk sluit aan bij de samenstelling van de inkomensopbouw van woningzoekenden, wat betekent dat er voldoende woningen zijn tot de kwaliteitskortingsgrens, en tot de aftoppingsgrenzen in het kader van passend toewijzen.*
- XII. *Sterk stijgende energiekosten kunnen leiden tot een brede welvaartsval. Bij schrijnende situaties is er een vangnet met maatwerkvoorzieningen.*

Betaalbare nieuwbouw

- XIII. *Nieuwe sociale huurwoningen hebben voor het grootste deel een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.*

4.3 Gezamenlijke inzet

12. Corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente werken samen in het bestrijden van armoede onder meer als gevolg van stijgende energieprijzen, aanvankelijk via het project 'aanpak energiearmoede'. Zij monitoren jaarlijks ontwikkelingen. De gezamenlijke inzet bestaat uit:
- *preventie* door voorlichting aan huurders over besparingsmaatregelen, toeslagen of steunmogelijkheden. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken op initiatief van de gemeente samen aan het tegengaan van niet-gebruik van deze voorzieningen door begrijpelijke communicatie;
 - *signalering* van mensen in de knel, waarin corporaties vanuit hun huurderscontact een belangrijke rol vervullen;
 - *signaalopvolging*, wat de gemeente oppakt vanuit haar verantwoordelijkheid voor schuldhulpverlening. De gemeente werkt hierbij samen met de corporaties om huisuitzettingen ten gevolge van betalingsachterstanden te voorkomen.
13. Huurdersorganisaties denken mee over informatievoorziening en vroegsignalering, als 'ogen en oren' van de situatie onder huurders.

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Monitoring van woonlasten
- Aanpak energiearmoede
- Aanpak vroegsignalering en voorkomen schuldenproblematiek

5 Wonen met zorg

5.1 Kader vanuit de Woonzorgvisie en de Nationale Prestatieafspraken corporatiesector

De dubbele vergrijzing zorgt de komende jaren voor een sterke stijging van de vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen. Zowel voor mensen met een (intensieve) zorgvraag als voor mensen die nog geen, of een lichtere zorgvraag hebben. Mensen met een zorgvraag moeten zo volledig mogelijk kunnen meedoen aan de samenleving, en zijn een volwaardig onderdeel van het leven in de Oisterwijkse wijken en dorpen. Hiervoor zijn draagkrachtige wijken nodig.

In de Nationale Prestatieafspraken is vastgesteld dat alle gemeenten hun 'fair share' leveren in het huisvesten van aandachtsgroepen (dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders etc. Er wordt nadruk gelegd op wijkaanpak en samenwerking tussen gemeente, corporaties, welzijn- en zorgorganisaties. Corporaties hebben (in de aangepaste Woningwet) meer mogelijkheden gekregen om te investeren in gebiedsgerichte aanpak.

5.2 Ambitie en gezamenlijke doelen 2027

Ambitie

ledere inwoner van Oisterwijk heeft een plek in de samenleving en kan meedoen naar vermogen, ook als zorg nodig is, in hun vertrouwde omgeving. Zorgvragers krijgen een 'zachte landing'.

Gezamenlijke doelen 2027

Senioren

- XIV. *In de periode 2022 tot 2027 toevoegen van 175 nieuwe (geclusterde) wooneenheden voor senioren, waarvan 45 sociale huur.*

Meedoen in de samenleving

- XV. *Er zijn voldoende woningen beschikbaar voor de jaarlijkse (regionale) afspraken rond uitstroom vanuit Beschermd Wonen, Jeugdzorg of Maatschappelijke Opvang.*
- XVI. *Niemand valt buiten netwerk van de signalering van de corporatie, ondersteuning vanuit de Wmo of zorg vanuit de Wlz.*

5.3 Gezamenlijke inzet

14. Bij directe bemiddeling van woningen voor bijzondere doelgroepen is de gemeente verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van voldoende begeleiding, vanuit de Wmo (voor Weer-Thuis-groep) of vanuit Vluchtelingenwerk (statushouders).

15. Corporaties streven ernaar om in of nabij (tot ca 200 meter) hun woonzorgcomplexen of complexen met geclusterd wonen de fysieke mogelijkheid van ontmoeting te bieden. De gemeente ondersteunt dit door planologische randvoorwaarden (ruimte in gebieden of door aanpassing van een gebouw). Tevens draagt de gemeente in afstemming met zorgpartijen zorg voor programmering vanuit haar Wmo-verantwoordelijkheid.
16. In de periode 2022 tot 2027 voegen de corporaties 45 (geclusterde) woningen voor senioren toe in het sociale huursegment; dit kan door aanpassing van bestaande complexen of door nieuwbouw. Dit is onderdeel van de toevoeging van 190 sociale huurwoningen (zie hoofdstuk 3). De gemeente faciliteert corporaties conform de stappen benoemd in afspraak 2 (hoofdstuk 3).
17. Nieuwgebouwde woningen zijn zoveel mogelijk levensloopgeschikt, conform de kwaliteitscriteria uit de Woonzorgvisie; dit houdt in dat (middel)grote woningen en woningen specifiek voor senioren/zorg levensloopgeschikt zijn volgens Woonkeur Basis.
18. Corporaties maken op basis van behoefte en haalbaarheid/ betaalbaarheid bestaande woningen levensloopgeschikt bij herstructurerings- of renovatieprojecten. De specifieke aanpassingen kunnen per woning verschillen en worden aangepast conform de Langer Thuis-ladder.
19. Corporaties wijzen reeds aangepaste woningen gericht toe aan mensen met een zorgvraag/fysieke beperking.
20. Afhankelijk van de nationale afspraken rondom woonzorgvisies die momenteel worden voorbereid, maken gemeente en corporaties over bovenstaande onderwerpen ook afspraken met regionale zorgpartijen.

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Aantal woningen geclusterd wonen
- Realisatie levensloopgeschikte woningen
- Inzet voor toegankelijke wijken
- Inzet voor ondersteunende activiteiten en ontmoeting

6 Kwalitatief goede en duurzame woning

6.1 Kader vanuit de Woonzorgvisie en de Nationale Prestatieafspraken corporatiesector

Om in 2050 geheel aardgasvrij te zijn willen we in 2030 de eerste stappen hebben gezet, met een reductie van 20% op het aardgasgebruik in de gebouwde omgeving. Dit is ook vastgelegd in de Transitievisie Warmte. De grootste uitdagingen om de woningvoorraad duurzamer en toekomstbestendiger te maken, liggen in de bestaande voorraad. Met name in de particuliere sector. Ook is het van belang om uitgangspunten vast te stellen over de kwaliteit en duurzaamheid van nieuwe woningen. Deze staan onder druk door stijgende bouwkosten. Extra investeringen in ruimte, kwaliteit of specifiek duurzaamheid vertalen zich door naar hogere stichtingskosten en daarmee grotere afschrijving op de exploitatie.

Daarom is het belangrijk om de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad te definiëren: welke kwaliteit wel, en welke ook niet.

Tot 2030 zal volgens de Nationale Prestatieafspraken circa 20% van het (bestaande) corporatiebezit aardgasvrij moeten zijn. Dit vraagt van gemeenten dat zij uiterlijk in 2024 hun uitvoeringsplannen hiervoor duidelijk hebben gemaakt. De daarbij behorende uitvoeringsplannen zijn voor corporaties en huurders een onmisbaar startpunt voor hun verduurzamingsinzet, omdat het mede bepaalt welke keuzes tot 2030 verstandig zijn (geen-spijmaatregelen). De Nationale Prestatieafspraken stellen dat uiterlijk in 2028 alle corporatiewoningen een beter label hebben dan E, F of G. Uitzondering hierop: monumenten en woningen die gelabeld zijn voor sloop. Bovendien zijn vanaf 2026 hybride warmtepompen of alternatieve verwarming verplicht bij ketelvervanging. Isolerende maatregelen worden voor zittende huurders gedaan zonder huuraanpassing.

Ook is extra inzet nodig voor het tegengaan van schimmelproblematiek, saneren van loden leidingen en asbest.

6.2 Ambitie en gezamenlijke doelen 2027

Ambitie

Inwoners van Oisterwijk wonen in een kwalitatief goede en duurzame woning: goed geïsoleerd, wekken zelf (deels) energie op en zijn geschikt voor een alternatief voor fossiele brandstoffen.

Gezamenlijke doelen 2027

Kwaliteit van woningen

- XVII. *Een sociale huurwoning in Oisterwijk voldoet aan basiskwaliteitseisen, wat betekent dat de kwaliteit van (nieuwe) woningen in lijn is met referenties die voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen gebruikelijk zijn. Uitgezonderd zijn bijzondere woonvorm, waarbij een klein woonoppervlak een kenmerkend onderdeel is van de woonvorm (zoals bij tiny houses), of een woonvorm voor bijzondere doelgroepen of bij tijdelijke woonvormen.*
- XVIII. *Woningen specifiek voor senioren/zorg zijn levensloopgeschikt: volgens de eisen van Woonkeur Basis of een gelijkwaardig alternatief.*

Verduurzaming

- XIX. *Sociale huurwoningen in Oisterwijk hebben gemiddeld een energielabel B of voldoen aan de Woonstandaard, en er zijn geen woningen met een E-, F- of G-label.*

Aardgasloze woningen

- XX. *In de sociale huursector liggen we in 2027 op schema met aardgasloos maken, hierbij gaat het om ruim 400 woningen, waarbij de weg ernaar toe uitgaat van 'geen-spijmaatregelen'.*

6.3 Gezamenlijke inzet

21. De gemeente stelt basiskwaliteitseisen aan nieuwe sociale huurwoningen ter voorkoming dat bij ontwikkeling van sociale huurwoningen door derden een wezenlijk lagere kwaliteit wordt gerealiseerd. De gemeente betreft bij het bepalen van deze kwaliteitseisen ervaringen van corporaties, om te voorkomen dat een te hoge kwaliteitsambitie leidt tot onhaalbare woningbouwplannen. Bij nieuwbouw maakt de gemeente per plan afspraken over te realiseren kwaliteiten met ontwikkelende partijen en corporaties, uitgaande van aardgasloos en levensloopgeschiktheid. Per situatie wordt dit beoordeeld op basis van de businesscase of specifieke doelgroep.
22. Corporaties faseren woningen met een energielabel EFG uit vóór 2028. Zij zetten in op 30% van hun woningen aardgasvrij in 2030, zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. Zij geven hier invulling aan via hun portefeuillestrategie. Zij geven aan op welke plekken zij de komende jaren aan de slag gaan, om koppelkansen met gemeentelijke ingrepen in warmte- en elektriciteitsvoorzieningen te benutten.
23. De gemeente maakt in 2024 duidelijk wat het tijdspad wordt voor de warmtetransitie in iedere wijk of buurt, om koppelkansen met de aanpak van corporatiewoningen te benutten. De gemeente zet een kwartiermaker en projectleider Warmtetransitie in. Corporaties en gemeente werken nauw samen in wijkuitvoeringsplannen en collectieve aanpak.
24. Huurdersorganisaties trekken samen op om de bewustwording bij huurders over verduurzaming te vergroten, en werken zo mee aan draagvlak. Gemeente en corporaties zorgen in samenwerking met de huurdersorganisaties voor laagdrempelige en begrijpelijke informatievoorziening. Gemeente betreft hierbij De Energie Coöperatie Oisterwijk (DECO).

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Kwaliteitseisen bij nieuwbouw
- Aantal woningen dat wordt verduurzaamd
- Aantal woningen dat gasloos wordt gemaakt

7 Natuurinclusieve, leefbare en gezonde kernen en wijken

7.1 Kader vanuit de Woonzorgvisie en de Nationale Prestatieafspraken corporatiesector

Oisterwijk kenmerkt zich door veel groen in en rond de dorpen. Deze groene signatuur zorgt er niet alleen voor dat de woonomgeving aantrekkelijk is voor bewoners en bezoekers, het is tevens van groot belang om ons te kunnen wapenen tegen de klimaatverandering. Naast een natuurinclusieve ontwikkeling, ligt er ook het belang van een inclusieve samenleving. Deze is gebaat bij een gevarieerde bevolkingssamenstelling, zodat mensen met iets meer draagkracht de meer kwetsbare inwoners kunnen ondersteunen.

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken worden van corporaties meer investeringen verwacht in sociaal beheer en leefbaarheid. Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. Dit gebeurt in een intensieve samenwerking met de gemeente en zorgpartners.

7.2 Ambitie en gezamenlijke doelen 2027

Ambitie

Oisterwijkers wonen in een natuurinclusieve, schone, veilige en gemixte wijk. Wijken kennen een gevarieerde bevolkingssamenstelling en een mix van woonvormen. Wijken nodigen uit tot gezond gedrag en om andere buurtbewoners te ontmoeten. Wijken en woningen zijn groen, en goed toegerust op een veranderend klimaat.

Gezamenlijke doelen 2027

Inclusieve wijken

- XXI. *Wijken zijn inclusief: mensen kennen elkaar, ontmoeten elkaar en zorgen voor elkaar. Er is een mix van vragende en dragende groepen. Door een toegankelijke openbare ruimte, het aanbieden van activiteiten en het aanbod van voorzieningen nodigen wijken uit tot beweging en ontmoeting. Dit ondersteunt de wens om langer zelfstandig thuis te wonen. Waar dit niet kan, is er een netwerk van ondersteunende professionals.*
- XXII. *De leefbaarheid in termen van schoon-heel-veilig mag in wijken niet teruglopen en moet in 'gevoelige' wijken juist toenemen.*
- XXIII. *Overlast is afgenomen, zoals blijkt uit een dalend aantal overlastmeldingen en de afwezigheid van clustering van overlastmeldingen in buurten of dorpen.*

Natuurinclusief en klimaatadaptatief

- XXIV. *Woningen, tuinen en straten zijn klimaatadaptatief.*
- XXV. *Wijken zijn natuurinclusief: groen met aandacht voor biodiversiteit en hebben een gezonde leefomgeving.*
- XXVI. *Het streven is dat nieuwbouw natuurinclusief, biodivers en klimaatadaptatief is, op basis van nader te bepalen definities.*

7.3 Gezamenlijke inzet

- 25. Leefbaarheid van de wijk valt primair onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Corporaties leveren een bijdrage in woonmaatschappelijke initiatieven, de realisatie van ontmoetingsplekken en kleinschalige ontwikkelingen in de woonomgeving wanneer het een direct belang heeft voor de eigen huurders.

26. Corporaties zijn ogen en oren in de wijk/buurt. Zij signaleren en pakken in samenwerking met de gemeente/ zorg-/welzijnspartners zaken op. Zij stimuleren en ondersteunen huurdersinitiatieven op gebied van schoon, heel, veilig en ontmoeting.
27. Huurdersorganisaties trekken samen op en werken samen met gemeente en corporaties om de bewustwording bij huurders over leefbaarheid via informatievoorziening te vergroten, mee te werken aan draagvlak en informatievoorziening over leefbaarheid en vergroening van de wijk, zoals operatie Steenbreek.
28. In een aantal wijken is een extra gebiedsgerichte inzet noodzakelijk. Leystromen volgt samen met de gemeente en ContourdeTwern een gezamenlijke aanpak van de Westend. Doel is om samen met bewoners de wijk toekomstbestendig en te maken.
29. Het gemeentelijk afwegingskader woningbouw geeft voorwaarden voor natuurinclusieve nieuwbouw. De gemeente werkt dit nu verder uit. Zij stemt het af met de corporaties, zodat het resultaat ook gedragen en (financieel) haalbaar is. Het gezamenlijke doel ten aanzien van natuurinclusiviteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie moet nog nader geconcretiseerd worden. De gemeente stelt een inspiratiedocument voor ontwikkelaars op, waarin de definities worden toegelicht en goede voorbeelden van natuurinclusief bouwen worden gebruikt.
30. Gemeente en corporaties stemmen de aanpak van de openbare ruimte en de aanpak van woningen onderling af, om overlast te verkleinen, draagvlak voor wijk- en woningverbetering te vergroten en koppelkansen te benutten.
31. Voor bestaande bouw stelt de gemeente een kader op wat natuurinclusief precies is. Corporaties passen daar hun beheerplannen op aan (bijvoorbeeld: het deels 'zwart' opleveren van tuinen van huurwoningen na verhuizing).

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Aanpak leefbare wijken
- Activiteiten voor ontmoeting
- Inzet natuurinclusieve wijken



Oisterwijk, 15 december 2022



WETHOUDER ERIC LOGISTER



SECRETARIS JAN VAN GESTEL
NAMENS VOORZITTER ROB VAN VUGT



BESTUURSLID
INE SPRANGERS



VOORZITTER FRANS KIVITS



DIRECTEUR-BESTUURDER
PAUL KOUIJZER



DIRECTEUR-BESTUURDER
MARIE-THÉRÈSE DUBBELDAM



DIRECTEUR-BESTUURDER
ERIC VAN DEN EINDEN