

Prestatieafspraken 2025-2027



De Wendelhof, Gilze

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	2
1. BESCHIKBAARHEID	3
2. BETAALBAARHEID	4
3. DUURZAAMHEID	5
4. WONEN & ZORG	7
5. AANDACHTSGROEPEN	8
6. LEEFBAARHEID.....	9
ONDERTEKENING PRESTATIEAFSPRAKEN	10
BIJLAGE 1: RELEVANTE KADERS	11

INLEIDING

Sinds de Woningwet 2015 maken corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten jaarlijks prestatieafspraken. Belangrijke achterliggende gedachte hierbij is dat een goede samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente noodzakelijk is om de complexe woonopgave het hoofd te bieden en de volkshuisvestingsdoelen te behalen.

Vooruitlopend op deze prestatieafspraken heeft Leystromen, in afstemming met huurdersorganisatie Huurders Belangen Leystromen (HBL), op 24 februari haar bod uitgebracht. Vertrekpunt van dit bod zijn o.a. gemeentelijke kaders zoals het Programma Wonen Gilze en Rijen, programma Duurzaamheid en de strategie versterken sociaal beleid, het koersplan van Leystromen, de Volkshuisvestelijke prioriteiten, Nationale prestatieafspraken, SRBT-woondeal en de regionale WoonZorgvisie¹.

Dit bod is in samenspraak met de gemeente Gilze en Rijen vertaald naar meerjarige prestatieafspraken 2025 t/m 2027 die u nu voor u heeft.

De gemeente Gilze en Rijen, Leystromen en HBL, hierna te noemen partijen, kiezen ervoor om prestatieafspraken te maken die als een 'paraplu' dienen voor de periode van 2025 tot en met 2027. Deze afspraken zijn in lijn met landelijke en/of regionale afspraken waar we ons als gemeente en als corporatie reeds aan gecommitteerd hebben en betreffen de thema's:

- Beschikbaarheid;
- Betaalbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Wonen & Zorg;
- Aandachtsgroepen en
- Leefbaarheid.

De prestatieafspraken zijn het vertrekpunt voor het opstellen van jaarlijkse uitvoeringsafspraken waar aan de thema's concrete acties zijn gekoppeld. De uitvoeringsafspraken voor 2026 worden eind 2025 opgesteld, uitvoeringsafspraken voor 2027 worden eind 2026 opgesteld.

Deze prestatieafspraken zijn gemaakt met kennis van en binnen de kaders van de geldende landelijke wetgeving en maatschappelijke ontwikkelingen op het moment van tekenen. Als toekomstige wijzigingen in wet- en regelgeving impact hebben op de gemaakte afspraken, treden partijen hierover snel in overleg, zodat de afspraken aan blijven sluiten op de geldende wet- en regelgeving.

¹ Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting op deze kaders.

1. BESCHIKBAARHEID

Er ligt een grote woningbouwopgave in een complex speelveld. Dossiers zoals stikstof en netcongestie, aangespannen bezwaarprocedures en een tekort aan arbeidskrachten vertragen het tempo van de nieuwbouw. Door stijgende materiaal- en loonkosten stijgen de bouwkosten. Een terechte gewetensvraag is dan ook of we met alleen nieuwbouw wel voldoende kansen kunnen bieden op het gebied van betaalbaar wonen voor woningzoekenden met lagere inkomens.

De gemeente Gilze en Rijen en Leystromen dragen samen de verantwoordelijkheid voor voldoende aanbod sociaal. Conform de SRBT-Woondeal worden er binnen de gemeente in de periode van 2024 tot en met 2030 circa 1.017 woningen ontwikkeld, waarvan 30% sociale huur (305 woningen) en 40% betaalbaar. We verhogen hiermee het aandeel corporatiewoningen in het sociale segment.

In lijn met de afgesproken verdeelsleutel sturen we in kwantitatieve zin op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroepen die zijn aangewezen op de sociale huursector. In kwalitatieve zin realiseren we toekomstbestendige (technisch & duurzaam) woningen in een veilige woonomgeving, passend bij de behoefte van onze (toekomstige)huurders. We zien een veranderende huishoudensontwikkeling. Tot 2030 groeit vooral de behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, waarbij de groep eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar eruit springt. Leystromen heeft bij het ontwikkelen van nieuwe woningen aandacht voor het stijgende aandeel alleenstaanden onder woningzoekenden, waaronder de bijzondere doelgroepen.

Niet alleen via nieuwbouw vergroten we het aantal beschikbare woningen, maar ook in de bestaande voorraad zoeken we naar 'slimme' oplossingen zoals woningdelen (inwoning, hospita en friends), verkamering, optoppen en woningsplitsing.

Beschikbaarheid betekent niet alleen een passende woningvoorraad, maar ook dat deze 'in beweging is'. We bevorderen het aantal verhuisbewegingen doordat woningzoekenden eenvoudig toegang hebben tot het regionale woningaanbod. Daarom bieden de regionale corporaties, waaronder ook Leystromen, hun woningen te huur aan via één website: www.woninginzicht.nl. Met verschillende aanbiedingsmodellen spelen de corporaties in op de behoeften van verschillende woningzoekenden. Daarnaast bevorderen we actief de doorstroming zodat huurders zoveel mogelijk tijdig in een passende woning wonen.

Dit hebben we bereikt op het thema ‘beschikbaarheid’ in 2027

Voldoende nieuwbouw in sociale huur conform SRBT-Woondeal

- In de periode 2024 tot en met 2027² heeft Leystromen 60 tot 70 sociale huurwoningen gerealiseerd.
- De randvoorwaarden hiervoor hebben we vastgelegd in de jaarlijkse uitvoeringsafspraken.
- Het door de gemeente opgestelde toetsingskader nieuwbouw borgt het aandeel sociale huur in nieuwbouw.
- De nieuwbouwopgave uit de SRBT-woondeal is tweemaal per jaar gemonitord (1.017 woningen waarvan 30% sociale huur en 40% middenhuur en betaalbare koop in periode 2024 tot en met 2030).

Meer inzetten op slimme oplossingen in de bestaande woningvoorraad

- Gemeente en Leystromen passen samen verschillende vormen van woningdelen toe.
- De gemeente heeft een afwegingskader opgesteld voor woningsplitsing en verkamering (woningdelen).

Vergroten aantal verhuishbewegingen

- Gemeente en Leystromen hebben samen stappen gezet om doorstroming te bevorderen.
- Wie sneller wonen wil, onderdeel van het regionaal woonruimteverdeelsysteem, is door Leystromen en de aangesloten corporaties gemonitord en waar nodig verbeterd.

2. BETAALBAARHEID

Leystromen en de gemeente zorgen samen voor voldoende sociale huurwoningen met betaalbare huurprijzen die aansluiten bij het inkomen de huurders. Daarbij kijken we niet alleen naar de huurprijs, maar naar de totale woonlasten. Want zelfs als de huurprijs past, kunnen onverwachte gebeurtenissen in combinatie met een kleine financiële buffer zorgen voor betalingsproblemen.

Betalingsachterstanden en schulden leiden tot stress en belemmeren oplossingen. Daarom bieden we hulp: we nemen de verantwoordelijkheid niet over, maar wijzen huurders wel de weg, bijvoorbeeld naar ondersteunende voorzieningen – via de Voorzieningenwijzer - als deze voor de betreffende huurder nog onbekend is. De Gemeente, Leystromen en HBL informeren huurders proactief over bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor hulp in geval van betalings- en schuldenproblematiek. We stimuleren en motiveren huurders hier (tijdig) gebruik van te maken. De gemeente en Leystromen versterken elkaar in het programma Vroegsignalering.

De vraag naar huurwoningen voor middeninkomens neemt toe. Leystromen kan binnen de wettelijke kaders (7,5 en indien nodig tot maximaal 15% van de) sociale huurwoningen aan deze groep toewijzen. Zo vallen er minder woningzoekenden tussen wal en schip, is er extra ruimte om de keuzevrijheid van de huurder te borgen en blijven we werken aan gevarieerde en leefbare buurten.

² De Woondeal SRBT gaat uit van nieuwbouwopgave t.b.v. periode 2024 tot en met 2030; aangezien deze prestatieafspraken een looptijd hebben tot en met 2027 wordt hier 2024 tot en met 2027 aangegeven.

We focussen op wat binnen onze eigen invloedssfeer valt: een betaalbare, duurzame woning. Leystromen zorgt voor voldoende woningen in de diverse huurprijsklassen (na mutatie), rekening houdend met, voldoende woningen voor lage inkomens, de kwaliteit van de woning en wet- en regelgeving waaronder ‘passend toewijzen’. Ze volgt het huurbeleid zoals in de Nationale Prestatieafspraken vastgelegd.

Dit hebben we bereikt op het thema ‘betaalbaarheid’ in 2027

Verminderen van betalingsproblemen

- Samenwerking tussen gemeente en Leystromen op het gebied van Vroegsignalering is gecontinueerd en waar nodig verbeterd.

Meer bewustwording gecreëerd

- Gebruik voorzieningenwijzer is ten opzichte van 2025 aanzienlijk toegenomen.

Passende woningvoorraad

- Voor de doelgroep passend toewijzen blijven we streven naar voldoende beschikbare betaalbare woningen.
- We bieden ruimte binnen de wettelijke kaders voor de middeninkomens.

3. DUURZAAMHEID

De urgentie om te verduurzamen is groot, mede door de sterk wisselende energieprijzen en daarmee oplopende woonlasten voor huishoudens. Tegelijk is de praktijk weerbarstig; schaarste aan materialen en vakmensen, netcongestie, flora en fauna wetgevingen en lange procedures remmen de voortgang. Daarom is slim samenwerken, heldere prioritering en goede afstemming cruciaal en kunnen we elkaar versterken.

De effecten van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hittestress hebben een directe impact op de leefbaarheid en het wooncomfort. Samen werken we aan klimaatbestendige woonomgevingen, waarin aanpassingen aan woningen en openbare ruimte bijdragen aan meer comfort en weerbaarheid van de woningvoorraad en woonwijken.

De energietransitie biedt kansen. Isolatie en renovatie maken woningen energiezuinig, verkleinen de afhankelijkheid van fossiele grondstoffen en bevorderen het gebruik van biobased en circulaire materialen. In lijn met de landelijke en regionale ambities wordt ingezet op een verdere toepassing van biobased en circulaire materialen in onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

Gemeente, HBL en Leystromen streven naar een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad met een gezond en prettig binnenklimaat. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van hoge woonlasten voor bewoners beziet Leystromen per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar en betaalbaar is. Energiebesparing staat centraal, als middel om woonlasten te verlagen én het milieu te ontlasten. Wij erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

In 2021 heeft de gemeente de Transitievisie Warmte vastgesteld. Hierin staat de route naar een aardgasvrije gemeente beschreven. In de gemeente waren op dat moment zijn geen grootschalige warmteoplossingen beschikbaar, daarom richtten we ons op 'all-electric' oplossingen. We gaan gemeente-breed aan de slag met het aardgasvrij(-ready) maken van de woningen. Hierbij houden we oog op de ontstane netcongestie in onze regio. De Transitievisie Warmte wordt iedere vijf jaar herijkt. Onder de nieuwe Omgevingswet wordt dit een Warmteprogramma.

Dit hebben we bereikt op het thema 'duurzaamheid' in 2027

Een leefbare, groene en toegankelijke leefomgeving

- Bij grote ontwikkelingen worden woningen en hun buitenruimte, zo veel als mogelijk, natuurinclusief en klimaatadaptief (ingericht) om bestand te zijn tegen hittestress, wateroverlast, verdroging en daarnaast ook de biodiversiteit bevorderen.

Een duurzamere en groenere woningvoorraad

- In 2027 zijn alle woningen van Leystromen met een E, F of G-energielabel verduurzaamd.
- Het energieverbruik van huurders is verminderd door verduurzaming woningvoorraad.
- De werkgroep duurzaamheid heeft samen bepaald hoe om te gaan met 'handreiking duurzaam bouwen' om te gaan.
- Er zijn stappen gezet richting het structureel toepassen van biobased en circulaire materialen bij nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Er zijn in meerdere nieuwbouw, onderhoud en verduurzamingsprojecten projecten biobased materialen toegepast, zoals bijvoorbeeld natuurlijke isolatiematerialen.
- Er is een warmteprogramma opgesteld met Leystromen als belangrijke stakeholder in dit proces. Het warmteprogramma biedt duidelijkheid in wanneer welke wijk van het aardgas gaat en wat de alternatieve warmtebron wordt. Belangrijke input voor het warmteprogramma is de energiesysteemverkenning waarin ook kleinschalige (collectieve) warmte-oplossingen in beeld zijn. Afhankelijk van de inhoud van het warmteprogramma, beschrijft het uitvoeringsplan vervolgens hoe we dat gaan doen. Deze stelt de gemeente samen met Leystromen op. Prioritering en tijdlijn volgen uit het warmteprogramma.

Samenwerking werkgroep duurzaamheid

- De gemeente en Leystromen richten gezamenlijk een werkgroep duurzaamheid op waarin beide organisaties periodiek overleggen over lopende en toekomstige duurzaamheidsopgaven. De werkgroep richt zich op thema's als energie, klimaatadaptatie, circulair en biobased (ver)bouwen, mobiliteit en bewonersparticipatie. Doel is om kennis te delen, afstemming te verbeteren en gezamenlijke initiatieven te ontwikkelen.

4. WONEN & ZORG

In 2024 stelden de gemeenten in de regio Hart van Brabant samen met onder meer Leystromen de regionale Woonzorgvisie vast. Tijdens dit proces is er intensief samengewerkt met zorgaanbieders, woningcorporaties, welzijnsorganisaties en belangenhouders organisaties. Daarmee borgen de gemeenten een samenhangende aanpak van wonen en zorg. De lokale vertaling van de regionale Woonzorgvisie wordt opgepakt door de gemeente in afstemming met Leystromen.

De vraag naar wonen met zorg neemt toe door extramuralisering, vergrijzing en de wens om langer thuis te wonen. Gemeente en Leystromen nemen samen verantwoordelijkheid om deze groeiende groep passende huisvesting te bieden. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en de daarbij behorende begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen ondersteunen en daarmee zoveel mogelijk proberen te voorkomen dat ze hulp nodig gaan hebben, maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: gemeente, corporatie, bewoners en bewonersorganisaties, zorg, welzijn en veiligheid. Met deze gedachten is er door zowel de ABG-gemeenten als maatschappelijke organisaties de strategie “*versterken sociale basis*” opgesteld. Leystromen is hierbij aangehaakt.

Dit hebben we bereikt op het thema ‘wonen & zorg’ in 2027

Lokale woonzorgvisie en herijkte woondeal zijn geïmplementeerd

- De regionale woondeal is vertaald naar een lokale opgave.
- De regionale woonzorgvisie is vertaald naar een lokale woonzorgvisie. De gemeente heeft hierbij Leystromen betrokken.

Sociale basis is versterkt

- De gemeente heeft Leystromen samen met andere partijen betrokken in het versterken van de sociale basis.
- We werkten aan sterke lokale teams en hebben onze expertise ingezet waar nodig
- Gemeente en Leystromen hebben een communicatiestrategie voor het sociaal domein als richtlijn opgesteld.

5. AANDACHTSGROEPEN

Gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Er is sprake van woningnood, zowel bij aandachtsgroepen als reguliere woningzoekenden. Het is belangrijk dat er zorgvuldige keuzes worden gemaakt over de verdeling van woonruimte, waarbij de belangen van álle woningzoekenden worden behartigd. In regionaal verband worden hiervoor de fair share afspraken uitgewerkt.

Leystromen en de gemeente streven ernaar dat deze woningzoekenden een passende plek te vinden, waarin zij (actief) kunnen deelnemen aan de samenleving. Bij de huisvesting van aandachtsgroepen is balans een belangrijke voorwaarde. Balans in de buurt tussen meer en minder kwetsbare inwoners, balans in toewijzing aan aandachtsgroepen en reguliere woningzoekenden. Iedere voorrangspositie gaat ten koste van iemand anders die op een woning wacht. Dit vraagt om zorgvuldigheid.

We zetten in op de huisvesting van bewoners die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Mensen die zelfstandig kunnen wonen, krijgen door zorg- en welzijnspartners passende ondersteuning aangeboden en kansen op volwaardige participatie worden gezien en benut. Ook zetten we in op een zachte landing in de juiste buurt, passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en het past in de woonomgeving.

Ook biedt de gemeente begeleiding en ondersteuning in het deelnemen aan onze samenleving. Bijvoorbeeld door te zorgen dat niet al in het begin betalingsproblemen ontstaan, door het perspectief op werk te vergroten en door te informeren over mogelijke deelname aan sociale netwerken. De gemeente neemt de regie om hieraan te voldoen en zorg te dragen voor een goede begeleiding van vergunninghouders waarmee de maatschappelijke participatie en acceptatie wordt bevorderd. De gemeente heeft haar wettelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunningshouders, deze opgave pakken we samen met Leystromen op.

In het kader van het traject 'Weer Thuis' hebben corporaties en gemeente in de regio Hart van Brabant afspraken (in de vorm van een inspanningsverplichting gemaakt over de uitstroom van mensen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Dit hebben we bereikt op het thema 'aandachtsgroepen' in 2027

De regionale fair share afspraken zijn lokaal doorvertaald

- De regionale fair share afspraken zijn geïmplementeerd in lokaal beleid en werkwijzen en zijn verder uitgewerkt om een evenwichtige verdeling van woonruimte te waarborgen voor zowel aandachtsgroepen (waaronder urgentiegroepen) als reguliere woningzoekenden.

Partijen werken samen aan de opgave voor passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- Gemeente en Leystromen hebben afspraken gemaakt over het aandeel woningtoewijzing aan vooraf bepaalde aandachtsgroepen.
- Gemeente en Leystromen hebben afspraken gemaakt over financiële passendheid bij het toewijzen aan aandachtsgroepen.

6. LEEFBAARHEID

Woongenot hangt samen met de kwaliteit van de woning én de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Samen willen we de negatieve trend van de afgelopen jaren in betreffende kwetsbare gebieden keren. Dat vergt langjarig commitment van alle betrokkenen en samenwerking met bewoners.

We zetten ons op de eerste plaats in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, hele en veilige omgeving. Ook differentiatie in woningaanbod en samenstelling van de bevolking heeft een positief effect op de leefbaarheid van wijken. Daar waar dit wenselijk en mogelijk is (transformatie en/of sloop-nieuwbouw) houden we hiermee in de planontwikkeling rekening. In buurten waar de leefbaarheid onder druk staat door een te sterke concentratie van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens, zetten we in op het aanbrengen van differentiatie.

Wij zetten ons in om samen met ketenpartners in de buurt (o.a. politie, zorg, welzijnsorganisaties en bewonerscommissies) maar vooral ook met de huurders/bewoners zelf, te komen tot een integrale benadering van de leefbaarheid, waarin we initiatieven en projecten faciliteren die door hun worteling met de buurt een positieve impact hebben op de leefbaarheid. Wij zetten actief in op overleg met bewoners en bewonerscommissies, gericht op het vergroten van de betrokkenheid bij en de bijdrage aan de eigen leefomgeving.

De gemeente investeert in brede zin in de leefbaarheid in hun buurten. Door (maatschappelijke) voorzieningen in stand te houden, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte op peil te houden en door bewoners te activeren zelf een bijdrage aan de leefbaarheid in hun buurt te leveren. Waar onze inzet op leefbaarheid samenvalt, stemmen we onze activiteiten waar nodig op elkaar af.

Dit hebben we bereikt op het thema ‘leefbaarheid’ in 2027

Leystromen staat in goed contact met haar huurders

- Leystromen staat in intensief contact met haar huurders op verschillende wijzen.

ONDERTEKENING PRESTATIEAFSPRAKEN

Aldus overeengekomen te Rijen – 9 juli 2025,



.....
Dhr. C.W.Q.M. Machielsen,
wethouder



.....
Mevrouw M.T. Dubbeldam,
bestuurder

BIJLAGE 1: RELEVANTE KADERS

1. Omgevingsprogramma wonen

Het *'programma'* is een instrument uit de Omgevingswet. Deze wet is per 1 januari 2024 in werking getreden en hierin zijn alle regels rondom de fysieke leefomgeving samengevoegd. In het kerninstrument omgevingsvisie, dat de gemeenteraad vaststelt, legt de gemeente de hoofdlijn van het te voeren (integrale) beleid voor de fysieke leefomgeving vast. In een programma kan de gemeente beleid uit de omgevingsvisie concreter invullen voor specifieke gebieden, sectoren of onderwerpen, waaronder het thema wonen. Het programma is daarmee de schakel tussen beleid en uitvoering. Het programma - en dus ook het omgevingsprogramma wonen - wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (artikel 3.4 Omgevingswet). De gemeente gebruikt het omgevingsprogramma wonen bijvoorbeeld om woningbouwprojecten te kunnen toetsen en om inwoners, partners en initiatiefnemers te stimuleren om acties te ondernemen die bijdragen aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie. Het programma wordt ook gebruikt als basis voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties. Een programma kan daarnaast grondslag zijn voor de inzet van een wettelijk instrument.

2. Strategie duurzaamheid

In 2024 heeft de gemeenteraad van Gilze en Rijen de Strategie Duurzaamheid (onder de titel "Samen duurzaam doen") vastgesteld. De strategie biedt richting aan beleid, uitvoering en samenwerking met partners en wordt gebruikt als inhoudelijk en richtinggevend kader. De belangrijkste thema's zijn energie, klimaatadaptatie & biodiversiteit, circulariteit, duurzame mobiliteit en communicatie & participatie, waarvoor zowel ambities als concrete doelstellingen zijn geformuleerd. De strategie zet onder meer in op CO₂-reductie, energiezuinige en aardgasvrije woningen, klimaatbestendige en natuurinclusieve leefomgeving, circulariteit, biobased (ver)bouwen en onderhouden, duurzaam materiaalgebruik en het stimuleren van elektrisch vervoer en fietsgebruik. Daarnaast is het actief betrekken van inwoners en andere partners een belangrijk uitgangspunt. De prestatieafspraken met de woningcorporatie vormen een concrete uitwerking van deze kaders en beschrijven hoe bijgedragen gaat worden aan de gemeenschappelijke duurzaamheidsambities.

3. Strategie versterken sociale basis

Gemeenten krijgen vanuit het rijk verschillende opdrachten die de sociale basis raken. Onder sociale basis wordt het geheel van inwoners met hun informele en formele netwerken en de organisaties, diensten en voorzieningen verstaan die in onze gemeenten aanwezig zijn. Zij maken het mogelijk dat inwoners in sociale verbanden kunnen leven en kunnen meedoen in de samenleving. De sociale basis en de vrijwillige inzet daarbinnen leveren een grote bijdrage aan veel maatschappelijke vragen en opgaven. De sociale basis is van en voor iedereen, maar ook kwetsbaar omdat ze afhankelijk is van de bijdragen van velen. Daarom is het belangrijk om de sociale basis te ondersteunen en waar mogelijk te versterken. Het college vindt het belangrijk om de sociale basis te ondersteunen en sterker te maken. Om hier richting aan te geven hoe we de bestaande sociale basis kunnen versterken heeft de gemeenteraad de Strategie Versterken Sociale Basis "Een sterke sociale basis, dat ZIJN we samen" vastgesteld. Samen met de maatschappelijke partners, informele en formele netwerken waaronder de

woningcorporaties gaan we aan de slag met de uitwerking. De ambitie is om een veerkrachtige en inclusieve toekomstbestendige samenleving te zijn waar iedereen kan meedoen.

4. Nationale Prestatieafspraken (NPA)

Op 30 juni 2022 heeft het Ministerie van VRO (Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening) Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt met Aedes (koepelorganisatie van woningcorporaties), de Woonbond (belangenbehartiging huurders) en VNG (vereniging Nederlandse gemeenten). Deze vormen een overkoepelend kader voor de volkshuisvestelijke opgaven in Nederland. Ze zijn bedoeld om landelijke doelen te stellen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid van woningen. Deze afspraken worden vertaald naar regionale en lokale niveaus om beter in te spelen op de specifieke behoeften en omstandigheden van verschillende gebieden.

Eind 2024 zijn de [hernieuwde Nationale Prestatieafspraken](#) vastgesteld om beter in te spelen op de huidige maatschappelijke uitdagingen.

5. Volkshuisvestelijke prioriteiten

[De volkshuisvestelijke prioriteiten](#) zijn door de Minister vastgesteld in het verlengde van de NPA. De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn op hoofdlijnen:

- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad);
- Betaalbaarheid (betaalbare huren voor lage inkomens en bevorderen doorstroming);
- Kwaliteit (verduurzaming);
- Leefbaarheid (herstructurering, geen woningen met slechte staat van onderhoud, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking).

Partijen moeten de volkshuisvestelijke prioriteiten betrekken bij de prestatieafspraken. Met de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv), worden de prioriteiten vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. De Wvrv is nog niet in werking getreden (wetsvoorstel 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer verzonden).

6. Woondeal Stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT)

Op basis van de NPA zijn met alle regio's daarna regionale woondeals gemaakt. In maart 2023 werd de regionale SRBT Woondeal door de gemeente Gilze en Rijen en Leystromen ondertekend voor de Stedelijke Regio Breda-Tilburg, met Rijk, provincie, gemeenten en corporaties.

De volgende regionale afspraken staan in de [SRBT Woondeal](#)³ (verkort weergegeven):

1. *Woningbouwopgave:*

Realisatie van minimaal netto 39.210 woningen in Stedelijke Regio Breda-Tilburg tot en met 2030. De bouwopgave per gemeente voor de periode 2024 tot en met 2030 is in december 2024 geactualiseerd. In de gemeente Gilze en Rijen gaat het om totaal 110 woningen.

2. *Versnellen woningbouw:*

Om versnelde woningbouw te realiseren zet de SRBT-regio in op sleutelgebieden, sleutellocaties, kansrijke locaties, flexwoningen en kleinschalige locaties.

³ Medio 2025 wordt de woondeal herijkt en verrijkt, waaronder de kwalitatieve afspraken over aandachtsgroepen en afspraken over de middellange termijn.

3. *Betaalbaarheid:*

Van de t/m 2030 nieuw te realiseren woningen bestaat 30% uit sociale huurwoningen en 40% uit middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Waar mogelijk worden bestaande plannen hierop aangepast.

4. *Kwalitatieve opgave aandachtsgroepen:*

Er is ook een kwalitatieve woonopgave om de mismatch tussen vraag en aanbod op dit moment te beperken. Er is sprake van een grote opgave bij de huisvesting van een aantal aandachtsgroepen: ouderen, dak- en thuislozen, sociaal urgenten en uitstroom uit intramurale situaties, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenvoerers.

5. *Herstructurering, transformatie en verduurzaming:*

Benutten van kansen binnen bestaand bebouwd gebied, benutten van ondersteuningsmiddelen van het Rijk en meer inzetten op conceptueel en circulair bouwen.

6. *Samenwerking, monitoring en sturing:*

Partnerschap tussen gemeente, corporatie, provincie en Rijk is van belang om uitvoering te geven aan de realisatie en versnelling van de woonopgave door middel van samenwerking, monitoring en sturing.

7. Regionale en lokale Woonzorgvisie

In 2024 is de [Regionale woonzorgvisie van Hart van Brabant](#) vastgesteld. De gemeente Gilze en Rijen gaat een lokale woonzorgvisie opstellen in het verlengde van de regionale woonzorgvisie. Deze lokale vertaling en de uitvoering ervan in de jaren 2026 en 2027, zal worden toegevoegd aan het programma wonen.