

PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE OOSTERHOUT 2025



INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD 3

1. BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID 4

2. NIEUWBOUW EN AANKOOP 6

3. LIBERALISATIE EN VERKOOP 9

4. HUISVESTING VAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN 10

5. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID 13

6. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 17

7. OPGAVEN REALISEREN 20

BEGRIPPENLIJST 21



PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2025



VOORWOORD

Voor u liggen de prestatieafspraken 2025 van de Huurdersvereniging Oosterhout, de gemeente Oosterhout en Thuisvester. De prestatieafspraken geven een duidelijk beeld van onze gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven volgend jaar. De gezamenlijke opgaven zijn gezien de huidige druk op de woningmarkt en de verduurzamingsopgave fors. Thuisvester investeert, buiten het reguliere onderhoud en inspanningen op het gebied van leefbaarheid, in 2025 circa 80 miljoen in de gemeente Oosterhout.

Naast de realisatie van circa 200 nieuwe huurwoningen worden er ruim 625 woningen energetisch naar het gewenste A label gebracht. Met deze stap rondt Thuisvester haar grootschalige verduurzamingsproject in de gemeente af.

Het resultaat van de gezamenlijke gebieds- en wijkaanpak is goed terug te lezen in de voorliggende prestatieafspraken. Partijen slagen er steeds beter in om de benodigde maatregelen per gebied samen te doorgronden en passende oplossingen te bieden.

De voorliggende afspraken spreken ambitie, samenwerking en urgentie uit, hierbij worden alle kansen en instrumenten onderzocht en benut. Partijen zetten zich vanuit een gevarieerd woningaanbod, stimuleren van doorstroming en actieve relatie met zorgorganisaties in om passende woonoplossingen te bieden voor nu en later. Bijzondere aandacht is er voor jongeren, starters en jonge gezinnen. Het realiseren van betaalbare woningen is dan ook een gezamenlijke opgave. Door ook in te zetten op het realiseren van woningen voor ouderen, kunnen we een bijdrage leveren aan de doorstroming.

Tevens is er veel inzet op de leefomgeving en veiligheid. De gezamenlijke ambitie om steeds meer gebiedsgericht te werken en grootschalig naar gebiedsontwikkeling te kijken voor de bewoners van nu en in de toekomst is in de voorliggende afspraken zichtbaar. Waarbij de opgave voor volgend jaar is om te komen tot meerjarenafspraken.

In deze lokale prestatieafspraken zijn de regionale en landelijke (NPA) uitgangspunten vertaald naar concrete acties en activiteiten, want uiteindelijk realiseren we doelen in gemeenten, dus ook in Oosterhout. Samenwerking is daarbij nodig. Met de voorliggende prestatieafspraken zetten we hier samen onze schouders onder!

PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2025

HOOFDSTUK 1

BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID

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

Een deel van de huurders van Thuisvester heeft problemen met het betalen van de huur (en andere rekeningen). Huurders met betalingsproblemen ervaren veel stress. Thuisvester, gemeente Oosterhout en andere samenwerkingspartners werken in 2030 anders en slimmer samen met als doel om in gesprek te komen met huurders vóórdat er betalingsproblemen ontstaan. Met het oog op het realiseren van de doelstellingen voor 2030, worden in 2025 onderstaande acties rondom het thema betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep geïmplementeerd.

1.1 MAXIMALE HUURPRIJSGRENS

De maximale huurprijsgrens voor huurwoningen van Thuisvester boven de liberalisatiegrens (€ 879,66 prijspeil 2024, ook wel vrije sector genoemd) wordt gekoppeld aan de reguleringsgrens van de overheid (€ 1157,95 prijspeil 2024).

1.2 DOORSTROMEN

In 2025 zet Thuisvester het stimuleren van doorstroming van senioren voort door senioren die woonachtig zijn in een eengezinswoning én die op basis van woon- en/of inschrijfduur bij Klik voor Wonen kunnen doorstromen naar een seniorenappartement, proactief te benaderen. Om deze huurders te motiveren worden zij vanuit Thuisvester zoveel mogelijk geholpen, zodanig dat zij bereid zijn de overstap naar een meer geschikte woning te maken. Daarnaast streeft Thuisvester ernaar om de totale woonlasten gelijk te houden, indien nodig door de huur te verlagen (afhankelijk van het inkomen).

1.3 BETAALBARE HUURWONINGEN

Conform de nationale prestatieafspraken worden de huurprijzen in 2025 maximaal met het percentage van de loonontwikkeling minus 0,5% verhoogd. Bij nieuwe verhuringen blijft Thuisvester woningen verhuren tegen 72,5% van de maximale huur. Om te zorgen dat er voldoende huurwoningen betaalbaar blijven 'topt' Thuisvester ook huurprijzen af zodat deze woningen beschikbaar blijven voor huishoudens met huurtoeslag.

1.4 COMMUNICATIE RONDOM ENERGIEPRIJZEN

In overleg met gemeente Oosterhout en Huurdersvereniging Oosterhout, adviseert Thuisvester haar huurders minimaal één keer per jaar over de ontwikkelingen van de energieprijzen. Hierbij worden ook de partijen genoemd die huurders verder kunnen helpen.

1.5 ONDER DE PANNEN

Thuisvester en gemeente Oosterhout bieden ook in 2025 de mogelijkheid om via de werkwijze '[Onder de pannen](#)' kamerverhuur aan een economisch dakloze mogelijk te maken.

1.6 SLAAGKANSEN WONINGZOEKENDEN

Thuisvester monitort jaarlijks de slaagkansen van woningzoekenden van onder andere jongeren, starters en senioren via het woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen en stuurt waar nodig bij in het toewijzen van doelgroepen bij nieuwbouw.

1.7 HUISVESTINGSVERORDENING

In 2025 worden de mogelijkheden van een huisvestingsverordening voor specifieke doelgroepen met lokale binding onderzocht door de gemeente Oosterhout. Doel is om de slaagkans van jongeren en ouderen uit de gemeente te vergroten. Conform de geldende wetgeving kan er met voorrang aan een inwoner (in deze specifieke doelgroepen) uit de gemeente worden toegewezen.

1.8 WONINGEN VOOR JONGEREN

Vanaf 2025 zorgt Thuisvester dat woningen die gelabeld zijn voor de doelgroep 18 tot 23 jaar, duurzaam inzetbaar blijven door deze maximaal voor vijf jaar aan de huurder te verhuren. Hierdoor bevorderen we doorstroom en blijft de woning beschikbaar voor deze doelgroep.

PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2025





PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2025

HOOFDSTUK 2

NIEUWBOUW EN AANKOOP

In de Woondeal SRBT staat vermeld dat er in de periode tot 2030 minimaal 494 sociale huurwoningen gebouwd moeten worden in gemeente Oosterhout. In de woningbouwprogrammering van Thuisvester zijn ongeveer 1100 (sociale) huurwoningen opgenomen. Deze ambitie sluit ook aan bij die van gemeente Oosterhout. Thuisvester wil verder opschalen qua snelheid en aantallen om de wachtlijsten van woningzoekenden in te korten. Thuisvester houdt rekening met extra nieuwbouwruijnte voor verversing van bestaande woningen door verkoop uit de verkoopvijver en sloop nieuwbouw. Met het oog op het realiseren van deze doelstellingen, worden in 2025 onderstaande acties rondom het thema nieuwbouw en aankoop geïmplementeerd.

2.1 NIEUWBOUW

Thuisvester ziet nieuwbouw als aanvulling op haar bestaande woningportefeuille. Dit betekent dat de groei van nieuwbouwwoningen voor een groot deel zal zitten in appartementen die levensloopbestendig zijn en/of geschikt zijn voor kleine huishoudens en starters. Gezien de aantallen en de wens om meer gemixte wijken/buurtten te realiseren wil Thuisvester daarnaast ook ruimte houden voor andere woningtypologieën, zoals prikkelarme woningen, gemengd wonen en geclusterde seniorenwoningen. Thuisvester zal bij het toewijzen van huurwoningen in nieuwe complexen zoveel mogelijk inzetten op een mix van doelgroepen op basis van de wachtlijsten van het woonruimte bemiddelingssysteem Klik voor Wonen.

2.2 NIEUWBOUWPLANNEN

Thuisvester heeft de onderstaande nieuwbouwwoningen begroot vanaf 2025 (zie tabel op volgende pagina). De investering voor de 195 huurwoningen, die in 2025 worden opgeleverd, bedraagt circa € 60.000.000,-. De netto uitbreiding in 2025 bedraagt 195 huurwoningen.

Project	Sociale huur	Middeninkomen	Oplevering
Arendsplein	51	16	2025
Parck Warande	50	60	2025
Zwaaikom	18		2025
Zwaaikom *sociale koop	9*		2025
Beneluxweg uitbreiding woonwagenlocatie	1		2026
Rietbeemd uitbreiding woonwagenlocatie	1		2026
Jan Luikenstraat (Covida)	17		2026
Lodewijk Napoleonlaan (Prisma)	n.t.b.		2026
Bunthoef	75		2026
UWV locatie	27		2026
Rietgors	16		2026
Werkmansbeemd	51		2026
Abdis van Thornstraat	17		2026
Lievenshove	58		n.t.b.

Project	Sociale huur	Middeninkomen	Oplevering
De Wisselaar	22		2027
Dorst-Oost	27		2027
Slotjes Midden 4-7 <u>herstructurering</u> 7	39	51	2027
Oosterheide blok 1-9 (herstructurering)*	n.t.b.		> 2027
Esdoornlaan	89	37	2027
De Burcht	69		2028
Totaal	968	225*	

Thuisvester heeft de onderstaande nieuwbouwwoningen begroot vanaf 2025 (zie tabel). De investering voor de 195 huurwoningen, die in 2025 worden opgeleverd, bedraagt circa € 60.000.000,-. De netto uitbreiding in 2025 bedraagt 195 huurwoningen.

N.B.
Gemeente Oosterhout en Thuisvester zorgen voor voldoende capaciteit en/of prioritering van de projecten om de bouwopgaven te kunnen realiseren. Minimaal twee keer per jaar nemen de projectleiders van gemeente Oosterhout en Thuisvester gezamenlijk de lopende projectenportefeuille door, gericht op het inventariseren en waar mogelijk oplossen van eventuele belemmeringen in ontwikkelingen. Concrete knelpunten die bestuurlijke besluitvorming vragen, worden vanuit dit overleg besproken in het bestuurlijk overleg tussen gemeente en Thuisvester.

2.3 GEBIEDSONTWIKKELING TEN OOSTEN VAN A27

Gemeente Oosterhout heeft de ambitie voor een grootschalige gebiedsontwikkeling ten oosten van de A27. Het gaat daarbij om ongeveer 900-1200 woningen (30% sociaal en 40% overig betaalbaar) die vanaf 2027 gefaseerd worden opgeleverd in en ten zuiden van Oosteind. Gemeente Oosterhout en Thuisvester bundelen kennis en pakken gezamenlijk de benodigde voorbereiding(en) op, waaronder ook de nader te bepalen programmering, daarbij wordt rekening gehouden met de strategische woningvoorraad ontwikkeling van Thuisvester in combinatie met de regionale opgave.

Het heeft de voorkeur van de gemeente Oosterhout en Thuisvester om op basis van een partnerschap deze gebiedsontwikkeling verder uit te werken. Daarbij wordt rekening gehouden met een mix aan diverse doelgroepen.

2.4 40% BETAALBAAR IN NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Gemeente Oosterhout committeert zich aan de Woondeal. De uitgangspunten van de woondeal zijn om 30% sociale en 40% betaalbare woningen in nieuwe ontwikkelingen op te nemen. Nadruk bij nieuwbouw (als aanvulling op de bestaande woningportefeuille) is compacte levensloopbestendige appartementen en starterswoningen. Gezien de opgaven is er ook vaak sprake van een mix van producten. Dit wordt gebiedsafhankelijk afgestemd. Percentages compenseren tussen projecten onderling is een instrument en wordt met gemeente Oosterhout afgestemd. Deze ontwikkeling helpt Thuisvester om de opgaven te kunnen realiseren.

2.5 PASSENDE GRONDPRIJS

Vanuit continuïteit is het voor Thuisvester noodzakelijk om de “onrendabele top” op investeringen te minimaliseren. Gemeente Oosterhout kan hieraan bijdragen door gronden die zij in bezit hebben tegen een passende grondprijs aan te bieden voor de bouw van betaalbare sociale huurwoningen. De gemeente onderzoekt in 2025 de mogelijkheden van een vereveningsfonds zodat deze middelen ook ingezet kunnen worden voor de bouw van betaalbare sociale huurwoningen.

In dit kader is het ook belangrijk dat er wordt gestuurd op de grondprijs die andere grondeigenaren rekenen als er 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd bij een project. Thuisvester gaat hierover in overleg met gemeente Oosterhout.

2.6 STARTERSLENING

Door het realiseren van sociale koopwoningen ontstaan er meer mogelijkheden voor starters om een betaalbare woning te kopen. De gemeente heeft het instrument van de starterslening beschikbaar. Dit instrument kan ook een ondersteuning zijn voor huurders die een eerste (sociale) koopwoning willen kopen.

2.7 VERNIEUWENDE ARCHITECTUUR

Bij nieuwbouw van woningen of appartementengebouwen is het mogelijk om te experimenteren met vernieuwende architectuur. Denk aan verspringingen in de rooilijn, inpandige balkons, andere materialen, gevelstenen en accenten. Zo wordt eentonigheid voorkomen en blijft de ruimtelijke uitstraling van buurten en wijken uitdagend. Thuisvester bekijkt bij nieuwe plannen de kansen voor vernieuwende architectuur en de gemeente denkt mee vanuit mogelijkheden.

PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2025





PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2025

HOOFDSTUK 3

LIBERALISATIE EN VERKOOP

Bij nieuwe uitbreidingen die voorbereid worden in de periode 2025-2030 in de gemeente Oosterhout wil Thuisvester naast 30% sociale huur ook 10% woningen voor middeninkomens (€ 879,66 t/m € 1.157,95 prijspeil 2024) realiseren. Met het oog op het realiseren van deze doelstellingen, worden in 2025 onderstaande acties rondom het thema liberalisatie en verkoop geïmplementeerd.

3.1 MAXIMALE VRIJE TOEWIJZINGSRUIMTE VAN 7,5% NAAR 15%

Op basis van de nationale prestatieafspraken is de doelstelling voor Thuisvester om minimaal 225 woningen in de periode 2022-2030 voor middeninkomens toe te voegen in gemeente Oosterhout. Thuisvester past de maximale vrije toewijzingsruimte voor sociale huurwoningen aan. In principe mag Thuisvester 7,5% van haar woningen toewijzen aan huurders met een middeninkomen. Ook in 2025 wordt dit naar 15% aangepast om nieuwbouwwoningen met een huurprijs gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 879,66 prijspeil 2024) te verhuren aan huurders met een middeninkomen, een klantgroep waarvoor weinig aanbod bestaat. De realisatie van huurwoningen voor middeninkomens gaat niet ten koste van het aantal sociale huurwoningen.

3.2 SOCIALE KOOPWONINGEN

Thuisvester is ook bereid om een aantal sociale koopwoningen te ontwikkelen om zo verschil in het aanbod te realiseren, mits de maximale koopprijs conform gemeentelijk beleid financieel haalbaar is voor Thuisvester, rekening houdend met een kortingspercentage van maximaal 35%.

3.3 BEPERKTE VERKOOPDOELSTELLING

Thuisvester heeft in gemeente Oosterhout een beperkte verkoopdoelstelling. De verkoopvijver bestaat in basis uit 67 woningen, die vanwege monumentale en gemeentelijke eisen niet naar het benodigde energetische kwaliteitsniveau zijn te brengen, versnipperd bezit zijn en/of onderdeel uitmaken van complexen met gemengd eigendom (koop en huur).

Op basis van de huidige mutatiegraad zouden er ongeveer vier tot vijf van deze woningen per jaar worden verkocht. Op de woningen zit een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht van vier jaar.

3.4 VERKOOPVIJVER OOSTERHEIDE

Aanvullend op de verkoopvijver bij 1.3 heeft Thuisvester een verkoopvijver van 268 eengezinswoningen samengesteld voor Oosterheide. De verwachting is dat er ongeveer 15 woningen per jaar verkocht gaan worden. Deze woningen zijn al verduurzaamd. Het doel is het hoge aandeel sociale huurwoningen in de Schrijversbuurt omlaag te brengen om een gezonde mix in de wijk te realiseren. De verkoop van de sociale eengezinswoningen wordt ruimschoots gecompenseerd door het toevoegen van sociale huurappartementen in andere buurten van Oosterheide en heeft geen invloed op de voorraad sociale woningen. Locaties waar sociale woningen worden toegevoegd zijn onder andere: Parck Warande, voormalig UWV-gebouw, de Bunthoef en bij de herontwikkeling en inbreiding van de 9 bestaande portiek etage woongebouwen.

HUISVESTING VAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN

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

4.1 GECLUSTERDE SENIORENWONINGEN

In de nationale prestatieafspraken is uitbreiding van geclusterde seniorenwoningen (en verpleegzorgplekken) een belangrijk thema. In gemeente Oosterhout streeft Thuisvester naar 175 extra woningen voor deze klantgroep.

4.2 BEGELEIDING BIJ UITSTROOM INTRAMURALE ZORG

Het is belangrijk om mensen die uitstromen uit een intramurale zorginstelling en mensen die dak- en thuisloos zijn passende begeleiding te bieden wanneer zij een woning toegewezen krijgen. Gemeente Oosterhout is hier wettelijk verantwoordelijk voor en zorgt voor begeleiding van de diverse doelgroepen op basis van een passende indicatie.

4.3 NIEUWE AFSPRAKEN OMTRENT UITSTROOM INTRAMURALE ZORG

Het regionaal huisvestingsnetwerk Beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang Breda en omgeving bestaande uit woningbouwcorporaties, gemeenten, zorgaanbieders en ervaringsdeskundigen heeft nieuwe afspraken gemaakt over de uitstroom van mensen vanuit intramurale zorgvormen. Deze afspraken gaan verder dan alleen zorgen voor een woning en passende begeleiding voor verder herstel. Maar gaat ook over het voorzien in inkomen, dat er een netwerk wordt opgebouwd en dat er indien mogelijk ook wordt begeleid naar werk of dagbesteding. Via het programma Thuis in de Wijk wordt hier uitvoering aan gegeven. Gemeente Oosterhout en Thuisvester onderschrijven het programma Thuis in de Wijk en reserveren hiervoor woningen op basis van de vraag (maximaal 18 woningen per jaar).

4.4 ONDERZOEK NAAR EXTRA INZET BEGELEIDING ZELFSTANDIG WONEN

Thuisvester en gemeente Oosterhout zien een toenemend aantal mensen met onbegrepen gedrag die zelfstandig wonen in de wijk zonder begeleiding. Dit gedrag kan leiden tot vervuiling, verwaarlozing, verslaving en schuldenproblematiek. Bij dergelijke signalen trekt Thuisvester samen op met een wijk ggd-er om de situatie snel in kaart te brengen. De toename van dit soort situaties vraagt om snelle beschikbaarheid van een wijk ggd-er of procesregie. (z.o.z.)



PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2025

HOOFDSTUK 4

Hiervoor zijn meer uren nodig en een escalatiemodel bij zorgmijndend gedrag. Dit kan kostbare WMO- of WLZ-zorg of zelfs dakloosheid voorkomen. Gemeente Oosterhout onderzoekt of er budget beschikbaar is voor extra inzet op dit gebied.

4.5 BRUIKLEEN APPARTEMENTEN VOOR OPVANG OEKRAÏNERS

Thuisvester heeft gemeente Oosterhout tien appartementen in bruikleen gegeven voor de opvang van Oekraïners. De gemeente acht het nodig om de samenwerking voort te zetten. De Richtlijn Tijdelijke Bescherming is verlengd tot en met 4 maart 2026. De vraag naar extra opvangplekken blijft. De opvang in de appartementen draagt bij aan een goede integratie in de Oosterhoutse samenleving. Periodieke overleggen over deze opvang worden gecontinueerd in 2025.

4.6 LOCATIE VOOR DERDE WOONWAGENKAMP

In 2024 wordt er een besluit genomen door het college van gemeente Oosterhout naar aanleiding van het uitgevoerde locatieonderzoek waar de nieuwe locatie voor een derde woonwagenkamp komt. Zodra gemeente Oosterhout een definitieve locatie heeft is Thuisvester bereid deze verder te ontwikkelen.

4.7 DEMENTIEVRIENDELIJKE WOONVORM

Thuisvester en gemeente Oosterhout gaan samen met initiatiefnemer het Senioren Collectief in 2025 een plan uitwerken om op het Hamo-terrein een kleinschalige dementievriendelijke woonvorm (Hofje van Oosterhout) te realiseren.

4.8 AANPAK VITALITEIT RECREATIEPARKEN

Voor de vitaliteit van de recreatieparken heeft gemeente Oosterhout een aanpak ontwikkeld. Per recreatiepark wordt een plan van aanpak ontwikkeld (één park - één plan). Per park werkt gemeente Oosterhout een meerjarige huisvestingsopgave uit voor bewoners die nu wonen op recreatieparken in de gemeente. Gemeente Oosterhout en Thuisvester hebben afstemming over de opgaven die hieruit voortvloeien voor de huisvesting van bewoners en maken hierover afspraken.

4.9 TAAKSTELLING STATUSHOUDERS

Thuisvester voldoet aan de taakstelling, om statushouders te huisvesten die gemeente Oosterhout haar oplegt. Samen met gemeente Oosterhout en andere netwerkpartners wordt gekeken hoe hier het beste invulling aan kan worden gegeven.

Voor het huisvesten van statushouders geldt het uitgangspunt om de statushouders verspreid over heel Oosterhout te huisvesten en per nieuwbouwproject één woning aan hen toe te wijzen. Daarnaast heeft Thuisvester in 2024 één woning als KWE (kleine wooneenheid) gerealiseerd voor de huisvesting van statushouders. In 2025 zal er nog één KWE voor statushouders worden gerealiseerd. Gemeente Oosterhout en Thuisvester gaan in 2025 samen andere alternatieve huisvestingsmogelijkheden verkennen voor statushouders. Gemeente Oosterhout is wettelijk verplicht maatschappelijk begeleiding te bieden aan statushouders. Surplus Welzijn voert dit uit in opdracht van de gemeente. De begeleiding duurt 12 maanden en begint op de dag van huisvesting met als doel de statushouders zelfredzaam te maken door voorlichting te geven over en praktische hulp te bieden bij het regelen van basisvoorzieningen.

HOOFDSTUK 4

4.10 KAMERS MET KANSEN

Gemeente Oosterhout en Thuisvester zetten zich in voor het creëren van een tweede woning voor Kamers met Kansen.

4.11 STRUCTURELE INVULLING CRISISWONING

Thuisvester en gemeente Oosterhout gaan een structurele invulling geven aan een crisiswoning die nu op tijdelijke basis is ingezet.

4.12 GEBIEDSVISIE DOMMELBERGEN

Thuisvester en gemeente Oosterhout zijn voornemens in 2025 een integrale gebiedsvisie te maken voor de wijk Dommelbergen in Oosterhout-Noord. Onderdeel van deze visie is dat er een plan wordt opgesteld om meer seniorenwoningen in Oosterhout-Noord te gaan realiseren zodat er meer doorstroom van senioren komt, waardoor grote eengezinswoningen voor gezinnen vrijkomen.

4.13 ONDERSTEUNING MAATWERKADVISEUR

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

4.14 HUISVESTING OUDEREN

In 2025 gaan gemeente Oosterhout en Thuisvester in het kader van de vergrijzing verder onderzoeken waar en hoe ouderen het beste kunnen worden gehuisvest. Mogelijkheden zijn verpleegzorgplekken/seniorenwoningen verdelen, hofjes/gemengd wonen en ouderen in de buurt van elkaar laten wonen.

4.15 HUISVESTING STUDENTEN

Thuisvester en gemeente Oosterhout doen onderzoek naar de mogelijkheden van huisvesting voor studenten.

4.16 OPVANG DAKLOZEN

Springplank is een organisatie die werkt aan opvang van daklozen vanuit de Maatschappelijke Opvang, waarbij werk voorop staat in het herstel. Om te voldoen aan de aantallen die eerder zijn afgesproken vanuit de onderbouwde aanneme in het Regionaal Huisvestingsnetwerk is er in Oosterhout behoefte aan één woning waarin vier mensen geplaatst kunnen worden. Thuisvester gaat deze woning beschikbaar stellen en verhuren aan Springplank. Gemeente Oosterhout gaat zorgen voor versnelling in de behandeling van de omgevingsvergunning. De geplande realisatie zou in de tweede helft van 2025 moeten zijn. Daarnaast gaat Thuisvester samen met gemeente Oosterhout op zoek naar een geschikte woning als tussenvoorziening maatschappelijke opvang.



PRESTATIEAFSPRAKEN
GEMEENTE OOSTERHOUT 2025

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Thuisvester sluit zich aan bij de wens van de landelijke overheid tot versnelling in het verduurzamen van het woningbezit door woningcorporaties met een focus op woningen met slechte energielabels (labels E, F en G). In 2028 heeft Thuisvester geen woningen meer met slechte energielabels, tenzij het een monumentaal pand betreft of woningen die in de toekomst gesloopt worden.

Verder wil Thuisvester in de periode 2025-2030 qua duurzaamheid samen met gemeente Oosterhout en andere samenwerkingspartners inzetten op:

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

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

5.1 ENERGETISCHE VERBETERINGEN

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

Daarom kiest Thuisvester er nu voor om bij geplande onderhoudsingrepen isolerende maatregelen op elementniveau uit te voeren. Zo worden label C-woningen stapsgewijs tot 2050 verbeterd. Daar waar het onderhoud van meerdere elementen samenvalt, wordt nog wel een energetisch project gepland. Doel is om met deze aanpak enkel nog label A-woningen of beter te hebben (met uitzondering van monumenten en complexen met VVE).

Thuisvester start of voert in 2025 energetische projecten uit bij 635 woningen. Het investeringsbedrag bedraagt circa € 19.500.000,- (zie tabel op volgende pagina).



PRESTATIEAFSPRAKEN
GEMEENTE OOSTERHOUT 2025



HOOFDSTUK 5

Adressen	Aantal
Donkenbuurt (doorloop 2024)	263
Larenbuurt (doorloop 2024)	31
Beemdenbuurt (doorloop 2024)	158
Larenbuurt (doorloop 2024)	98
Vogelenbuurt	49
L. Napoleonlaan	36

Thuisvester deelt haar verduurzamingsaanpak met gemeente Oosterhout aan het begin van ieder jaar, voordat de plannen in uitvoering gaan. Gemeente Oosterhout bepaalt dan welke actie(s) zij onderneemt richting particuliere woningeigenaren.

5.2 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID/NIEUWBOUW

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

5.3 NIEUWE WARMTE-OPLOSSINGEN

Thuisvester zoekt met gemeente Oosterhout vanuit de transitievisie warmte actief naar nieuwe warmte-oplossingen. Thuisvester staat open voor uitbreiding van warmtenetten, maar ook voor andere oplossingen op wijkniveau. Waar het kan, participeert Thuisvester in pilots voor aanleg/uitbreiding van warmtenetten, maar ook agquathermie of andere wijkoplossingen. Uitgangspunt hierbij blijft dat het toekomstbestendig en flexibel moet zijn.

5.4 KLIMAATBESTENDING INRICHTEN VAN EEN GEBIED

Thuisvester onderzoekt samen met gemeente Oosterhout welke maatregelen nodig zijn om een gebied klimaatbestendig in te richten. Hiervoor worden door de gemeente eerst klimaatlabels ontwikkeld. Hiermee wordt in één oogopslag duidelijk hoe een gebied ervoor staat met betrekking tot de thema's biodiversiteit, hitte, droogte, wateroverlast en overstroming. Aan de hand van deze informatie kunnen Thuisvester en gemeente Oosterhout samen kijken welke acties nodig zijn om het gebied klimaatbestendig(er) in te richten. Dit kan variëren van tuin- en/of straatacties tot grote ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe wordt uiteraard ook de koppeling gezocht met andere ruimtelijke projecten die al op de planning staan.

HOOFDSTUK 5

Thuisvester en gemeente Oosterhout onderzoeken of er een duurzaamheids- of actieplan per wijk kan worden opgesteld. Hierbij is de intentie om verschillende thema's binnen duurzaamheid waar mogelijk te bundelen. Het gaat om thema's als energie, klimaat en circulariteit. Doel is om in 2025 in ieder geval één gezamenlijk duurzaamheids- of actieplan op te stellen voor Oosterheide.

5.5 GROENE GEVELS EN DAKEN

Thuisvester draagt bij aan klimaatadaptatie en biodiversiteit door onder andere het toepassen van groene gevels en daken.

Concreet betekent dit voor 2025:

- In 2025 gaat Thuisvester haar zichtgevels van het kantoor aan de Mathildastraat vergroenen alsmede de gevel van Mathildastraat 33;
- In de Beemdenbuurt worden er bij de projecten voor energetische verbeteringen 13 complexen voorzien van gevelgroen;
- Het nieuw te realiseren complex aan de Werkmansbeemd wordt voorzien van groene zichtdaken daar waar constructief mogelijk;
- Er wordt een groen dak gerealiseerd bij de nieuwbouw op het Arendsplein.

5.6 HITTESTRESS VOORKOMEN

Thuisvester en gemeente Oosterhout trekken samen op om hittestress bij bewoners zoveel als mogelijk te voorkomen. Hiertoe worden de volgende acties uitgevoerd:

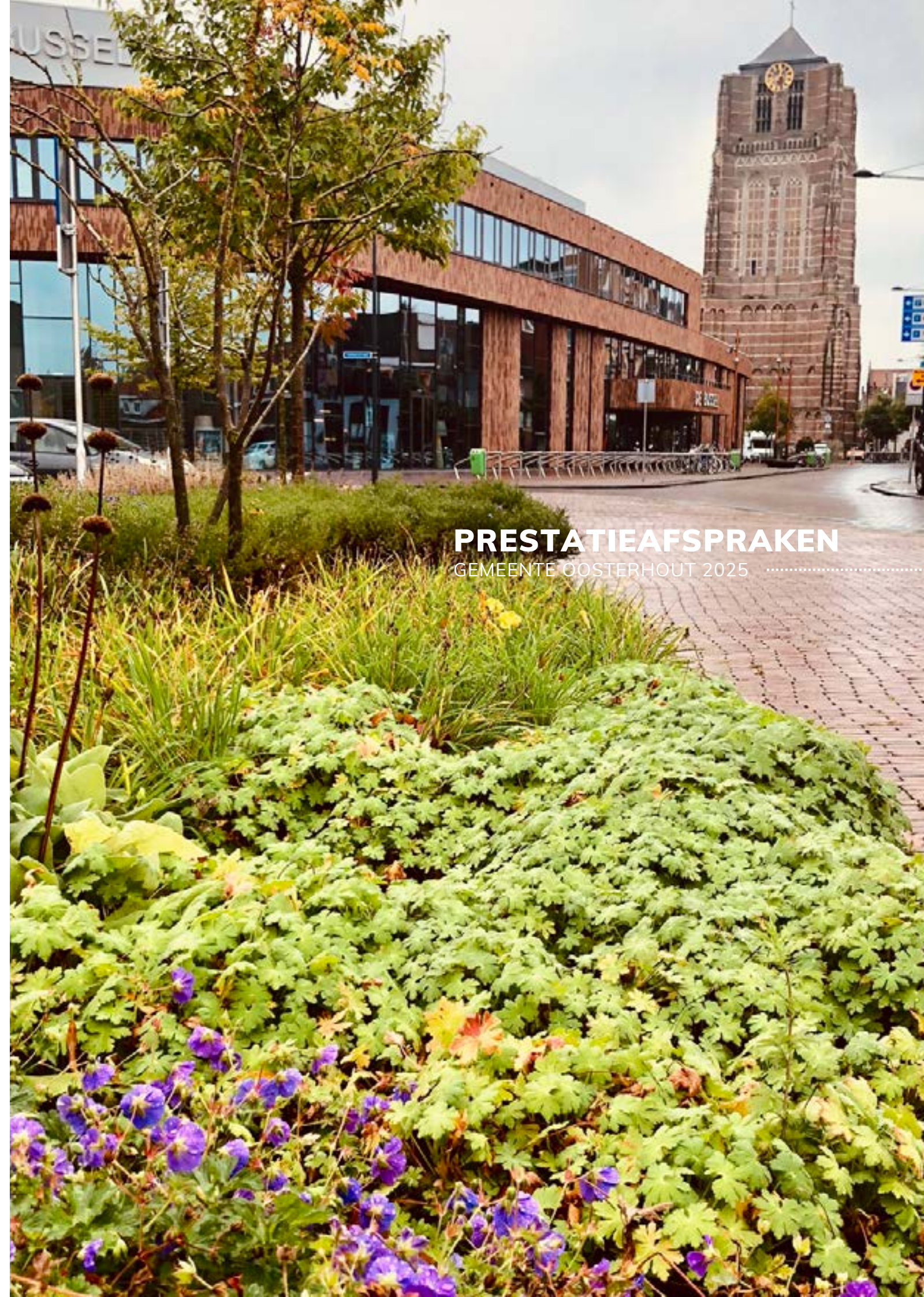
- Gemeente Oosterhout stelt in samenwerking met Thuisvester en andere regionale en lokale partijen een lokaal hitteplan op. Deze wordt elk jaar geëvalueerd en geüpdatet.
- Thuisvester informeert bewoners tijdens periodes van hitte over hoe zij hitte uit de woning kunnen houden en hoe ze risico's van hittestress kunnen verminderen.
- Thuisvester houdt bij nieuwbouw en renovatie voldoende rekening met maatregelen om hitte in de woning te voorkomen (het gaat hier om fysieke maatregelen aan het gebouw).

5.7 ORGANISEREN VAN STRAATACTIES

Thuisvester en gemeente Oosterhout trekken samen op om verschillende locaties binnen de gemeente straatacties te organiseren. Bij deze straatacties werken bewoners, gemeente, Thuisvester en lokale organisaties samen om voortuinen te vergroenen. Bij positief resultaat zullen deze acties voortgezet worden in 2025.

5.8 ZONNEPANELEN

Zonnecoöperatie 'Uit ons Dak' heeft subsidie aangevraagd en gekregen voor het aanbrengen van zonnepanelen voor de complexen: Arendsplein, Eline Verelaan, Slotjesveld, Warandepoort, Tempelierstraat, Dr. Janssenslaan en van Boischotlaan. Zodra de leden geworven zijn, zullen de zonnepanelen in 2025 worden aangebracht.





PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2025

HOOFDSTUK 5

5.9 BIOBASED BOUWEN

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

Isolatiematerialen

De Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB) moet leiden tot een nieuwe nationale markt voor de grootschalige teelt, verwerking en toepassing van biobased bouwmaterialen. Dit geeft boeren perspectief op een duurzaam verdienmodel, terwijl bouwers over voldoende duurzame materialen kunnen beschikken. Daarnaast draagt het bij aan een circulaire economie. Thuisvester heeft regionaal met vier andere woningcorporaties een commitmentverklaring vanuit Building Balance ondertekend om samen met boeren lokaal verbouwde gewassen te gebruiken als isolatiemateriaal in onze woningen. Zowel in nieuwbouw als bestaande bouw.

Houtbouw

Hout stoot geen CO2 uit, maar slaat dit op. Tevens heeft het een ongekend wooncomfort, doordat hout ademt, leeft en warm aanvoelt. Het is de nieuwe norm in gezond bouwen. Bij nieuwbouwprojecten onderzoekt Thuisvester - waar mogelijk - het scenario om projecten in houtbouw uit te voeren. Uiteindelijk moet een houtbouwsysteem de nieuwe standaard worden. In Oosterhout gaat Thuisvester in ieder geval in 2025 aan slag met een houtbouwsysteem bij de nieuwbouwprojecten Rietgors en Werkmansbeemd.

5.10 CIRCULAIR AMBACHTSNETWERK DE MEERWAARDE

Thuisvester sluit als partner aan bij het circulair ambachtsnetwerk De Meerwaarde.

5.11 HUURDERSPARTICIPATIE BIJ ONDERHOUD EN VERDUURZAMEN

In 2025 zal er door Thuisvester via een enquêtetool meer ingezet worden op huurdersparticipatie. Deze tool zal ook worden ingezet bij renovatie, groot- en planmatig onderhoud van complexen.

5.12 STIMULEREN VAN DUURZAAM GEDRAG

Thuisvester en gemeente Oosterhout zetten in op het stimuleren van duurzaam gedrag bij bewoners. Naast huidige manieren, waaronder informeren via nieuwsbrieven en dergelijke, zoeken we gezamenlijk naar nieuwe manieren om verandering in gedrag op gang te brengen. Thuisvester wil in 2025 aan de hand van enquêtes ophalen waar de behoefte van de huurder ligt op dit thema en hoe duurzaam gedrag gestimuleerd kan worden.

5.13 TOEVOEGEN WANDSCHILDERINGEN OF GROEN

Diverse appartementengebouwen hebben een markante positie in het straatbeeld. Er zijn mogelijkheden om bijvoorbeeld gevels te voorzien van een wandschildering of groen. Een mooi voorbeeld is het appartementengebouw in de Houthaven. Initiatieven voor beschildering of vergroening worden gestimuleerd. Gemeente Oosterhout geeft via ondersteuning van buurtinitiatieven hier graag de ruimte voor.

LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Thuisvester werkt gebiedsgericht en vanuit de opgaven die er zijn in gemeente Oosterhout. Het gaat daarbij om thema's als het woningtekort, bestaanszekerheid, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid.

In de periode 2025-2030 wordt er extra ingezet op samenwerking rondom het thema leefbaarheid. Lokale netwerkpartners weten van elkaar wat er speelt (gemeente, Thuisvester, huurders, huurdersorganisaties, zorginstellingen en welzijnswerk). Zij stemmen hun werkzaamheden op elkaar af. Lokale partners werken nog intensiever samen én stellen de opgaven centraal. Met het oog op het realiseren van de doelstellingen voor 2030, worden in 2025 onderstaande acties rondom het thema leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed geïmplementeerd.

6.1 DOORBRAAKFONDS

Gemeente Oosterhout, Thuisvester en de deelnemende partners van het '[doorbraakfonds](#)' hebben na de evaluatie besloten het doorbraakfonds voor onbepaalde tijd te verlengen.

6.2 ONDERSTEUNING VOOR HUURDERS MET BETALINGSPROBLEMEN

Thuisvester zet extra capaciteit in om huurders met (dreigende) betalingsproblemen te ondersteunen door de inzet van een eigen klantcoach bestaanszekerheid. Deze klantcoach werkt nauw samen met gemeente Oosterhout en schuldhulpverlening. In 2025 start Thuisvester een periodiek overleg op met alle partijen, met als doel preventieve acties te organiseren. Zoals het proactief hulp aanbieden bij huurders die er tijdelijk financieel op achteruitgaan door een gewijzigde situatie in inkomen of samenstelling van huishouden. Deze acties moeten bijdragen bij het voorkomen dat bewoners betalingsproblemen krijgen door op tijd (vóór het betalingsprobleem ontstaat) met hen in contact te komen, zodanig dat de kwetsbaarheid in de wijk niet toeneemt. Om soms tot een doorbraak te kunnen komen om iemand daadwerkelijk te kunnen helpen zal er vanuit de verschillende instanties meer maatwerk moeten worden geleverd en minder moeten worden gedacht vanuit de standaardprocedures.

PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE OOSTERHOUT 2025





HOOFDSTUK 6

6.3 BEHEER VAN ONTMOETINGSRUIMTES EN GEMEENSCHAPPELIJKE TUINEN

Thuisvester heeft voldoende aandacht voor oudere huurders door het creëren en zorgen voor goed beheer van ontmoetingsruimtes en eventuele gemeenschappelijke tuinen in bestaande- en nieuwbouwcomplexen. Thuisvester biedt hier samen met gemeente Oosterhout ondersteuning aan om te zorgen dat er een activiteitencommissie is die een programma samenstelt gericht op ontmoeten en verbinden van de bewoners en faciliteert daar waar nodig.

6.4 AANDACHT VOOR OUDERE HUURDERS

In 2025 heeft Thuisvester meer aandacht voor oudere huurders door samen met de gemeente deur-aan-deur langs te gaan bij een aantal van de seniorencomplexen met als doel te achterhalen wat de behoefte is van de bewoner (is er bijvoorbeeld een zorgvraag, sprake van vervuiling of eenzaamheid). Met de opgehaalde input wordt gezorgd dat netwerkpartners hier zo efficiënt mogelijk op in kunnen zetten.

6.5 WOONOVERLAST EN ONDERMIJNING

Gemeente Oosterhout en Thuisvester continueren de samenwerking op het gebied van de aanpak woonoverlast "[Carrousel](#)" en ook de aanpak op ondermijning en preventie.

6.6 GEBIEDSVISIE OOSTERHEIDE

Gemeente Oosterhout en Thuisvester werken een gebiedsvisie uit voor Oosterheide. Hierin zal ook de intensieve leefbaarheidsaanpak verder uitgewerkt worden en de ervaringen uit projecten als "Weerbare wijken" en "Veerkracht blok III en IV" worden meegenomen.

6.7 SOCIAAL GROEN IN OOSTERHEIDE

Thuisvester wil met gemeente Oosterhout en met input van de bewoners van de wijk Oosterheide meer '[sociaal groen](#)' realiseren. Hierin trekken gemeente en Thuisvester samen op en leggen daar waar mogelijk begrotingen en plannen over elkaar.

6.8 OPSCHOONDAGEN

Thuisvester en gemeente Oosterhout organiseren in 2025 met bewoners en welzijnspartners minimaal drie [opschoondagen](#) in nog te bepalen buurten. Tijdens deze dagen zal vanuit de afvalcoach van de gemeente Oosterhout ook aandacht zijn voor preventie.

6.9 LEEFBAARHEIDSACTIES

Per gebied worden er door Thuisvester minimaal twee leefbaarheidsacties in samenwerking met netwerkpartners gerealiseerd, met als doel ontmoeten en verbinden (minimaal zes totaal).

6.10 MEER VOOR ELKAAR TEAMS

Gemeente Oosterhout heeft vijf “Meer voor elkaar teams” geactiveerd. Thuisvester neemt intensief deel aan dit samenwerkingsverband en gezamenlijk met de wijkpartners plukken we hier de vruchten van.

6.11 COMMUNITIES VERSTERKEN

Samen met gemeente Oosterhout wil Thuisvester de bestaande communities in de wijken versterken om de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren.

6.12 SCOOTMOBIELLEN

Huurders van Thuisvester maken in toenemende mate gebruik van scootmobielen. Veel wooncomplexen zijn niet geschikt voor het manoeuvreren met scootmobielen en ook niet voor het stallen en opladen. Bij nieuwbouwcomplexen houdt Thuisvester hier zoveel mogelijk rekening mee. Echter, door de vergrijzing en de wens om langer zelfstandig te wonen neemt de vraag naar scootmobielen toe. Om die reden worden er in principe geen beschikkingen voor een scootmobiel meer afgegeven door de gemeente Oosterhout (tenzij maatwerk). In plaats daarvan is er een scootmobielpool waar deze doelgroep zich voor kan aanmelden. Dit zou moeten leiden tot minder vraag naar stallingen.

6.13 ONDERZOEK NAAR UITBREIDING OPENBAAR VERVOER

Gemeente Oosterhout gaat onderzoeken waar het openbaar vervoer moet worden uitgebreid om te zorgen dat met name de ouderen die buiten het centrum van Oosterhout wonen ook 's avonds nog van A naar B kunnen reizen.

6.14 SAMENWERKINGSVERBAND INTEGRALE STUURGROEP ZORG&WELZIJN

Thuisvester blijft in 2025 participeren in het samenwerkingsverband integrale stuurgroep zorg & welzijn.

PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE OOSTERHOUT 2025





PRESTATIEAFSPRAKEN
..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2025

HOOFDSTUK 7
OPGAVEN REALISEREN

De drie grote opgaven waar we voor staan zijn: het woningtekort, het klimaatprobleem en de strijd om bestaanszekerheid. Deze zijn omvangrijk en indringend. Om deze opgaven het hoofd te bieden is het nodig om anders te werk te gaan dan we tot nog toe deden. Dit geldt ook voor de samenwerking die gemeente Oosterhout, huurdersvereniging Oosterhout en Thuisvester hebben. Vanaf 2025 worden jaarlijks aparte projecten opgenomen die bijdragen aan de opgaven en de prestatieafspraken.

Voor 2025 zijn dit:

1. Gebiedsvisie Oosterheide: waar woningbouw, leefbaarheid, versterking van de sociale basis, veiligheid en bestaanszekerheid samen moeten komen.
2. Nieuwe woonvormen: er zijn veel nieuwe woonvormen in het land gerealiseerd. We leren hiervan en kijken of we een nieuwe woonvorm (bijvoorbeeld modulair, duurzaam en met een bijzondere architectuur) kunnen realiseren in Oosterhout.

ONDERTEKENING

De prestatieafspraken 2025 zijn overeengekomen te Oosterhout op 4 december 2024.

Gemeente Oosterhout
D.F.J. Melsen, Wethouder

.....

Huurdersvereniging gemeente Oosterhout
A.H. Soeters, Voorzitter

.....

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

.....

BEGRIPPENLIJST

ANTI-SPECULATIEBEDING/ZELFBEWONINGSPLICHT

Dit houdt in dat de koper verplicht is om de woning een aantal jaar zelf te bewonen voordat deze weer verkocht mag worden.

AQUATHERMIE

Het verwarmen en koelen van gebouwen door het gebruik van warmte en kou uit oppervlaktewater, afvalwater of drinkwater.

BIOBASED BOUWEN

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

CARROUSEL

Doel van deze aanpak is het gezamenlijk voorkomen en terugdringen van overlast en criminaliteit binnen de woon- en leefomgeving in de gemeente Oosterhout om op deze wijze de rechtshandhaving van (publiekrechtelijke) regelgeving doelmatiger en doeltreffender in te zetten.

DOORBRAAKFONDS

Het doorbraakfonds multiproblematiek is er voor inwoners die te maken hebben met acute problemen, waarvoor een snelle oplossing nodig is om ergere problemen te voorkomen. In Oosterhout werken gemeente Oosterhout, Thuisvester, de Oecumenische Werkgroep Armoede Oosterhout en Surplus samen in dit fonds.

ENERGETISCHE VERBETERINGEN

Verbeteringen waardoor de warmtevraag van de woning afneemt.

HERSTRUCTURERING

Bij een herstructurering wordt er aangesloten op de (toekomstige) woonbehoeften. Verouderde straten en wijken worden vernieuwd. Oude woningen worden gesloopt en er komen nieuwe woningen of complexen voor in de plaats.

INTRAMURALE ZORG

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

KAMERS MET KANSEN

De gemeente Oosterhout, Vrijwillig & Co en Thuisvester bieden jongeren een kans om zelfstandig te gaan wonen. Deze jongeren hebben ondersteuning nodig op hun weg naar zelfstandig wonen, met behulp van een coach gaan zij op zoek naar werk en/of een opleiding.

PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2025



PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE OOSTERHOUT 2025

PRESTATIEAFSPRAKEN 2025

LEVENSLLOOPBESTENDIG

De woning is zo gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap. De woning is gelijkvloers en heeft onder andere brede deuropeningen en een drempelvrije toegang.

LIBERALISATIEGRENS

De liberalisatiegrens is het bedrag dat bij het ingaan van de huur de grens aangeeft tussen een sociale huurwoning en middenhuurwoning of vrijesectorwoning. In 2024 ligt de beginhuurprijs van een sociale huurwoning niet hoger dan € 879,66.

MEDISCHE URGENTIE

Als iemand vanwege medische redenen hoognodig moet verhuizen (bijvoorbeeld de noodzaak om gelijkvloers te wonen).

MEER VOOR ELKAAR TEAMS

De doelstelling voor het Meer voor Elkaar team is, naast verbinding, met elkaar op zoek te gaan naar kansen voor de wijk, het delen van signalen met elkaar, het uitspreken van zorgen, maar ook het gezamenlijk uitvoeren van acties en interventiekansen. Kortom, een integrale samenwerking van alle netwerkpartners in de wijk.

MUTATIEGRAAD

Het aantal huuropzeggingen.

ONDER DE PANNEN

Biedt de mogelijkheid een kamer te verhuren via hospitaverhuur, speciaal voor stads- of dorpsgenoten die door omstandigheden hun woning (dreigen te) verliezen. Denk aan oorzaken als een relatiebreuk, einde huurcontract of verlies van baan. De uitvoering hiervan ligt bij Stichting de Herberg.

ONRENDABELE TOP

Een onrendabele top is het negatieve verschil tussen de waarde van een woning en de kosten om de woning te realiseren.

OPSCHOONDAG

Gemeente Oosterhout en Thuisvester organiseren jaarlijks opruimdagen op wijkniveau. Bewoners krijgen de gelegenheid afval, puin, bankstellen en oude fietsen in te leveren met als doel zwerfafval in de wijk te verminderen.

SOCIAAL GROEN

Diverse buurten van de wijk te voorzien van meer 'verblijfsgroen' in plaats van 'kijkgroen' en verstening tegengaan.

SOCIALE URGENTIE

Als iemand vanwege sociale redenen hoognodig moet verhuizen (bijvoorbeeld als er sprake is van huiselijk geweld).

STEDELIJKE REGIO BREDA-TILBURG

De Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) is een samenwerkingsverband van negentien gemeenten, vier waterschappen, de provincie Noord-Brabant en het Rijk.

TAAKSTELLING

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

THUIS IN DE WIJK

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

VEREVENINGSFONDS

Door middel van het vereveningsfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in het woonprogramma vastgestelde percentage.

VRIJE TOEWIJZINGSRUIMTE

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

WOONDEAL STEDELIJKE REGIO BREDA-TILBURG (SRBT)

Op 9 maart 2023 is de regionale SRBT-Woondeal gesloten door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Noord-Brabant, de gemeenten en corporaties binnen het gebied van de SRBT. In de woondeal zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen, voor wie er gebouwd moet worden en de locaties. De samenwerkende gemeenten in SRBT-verband werken toe naar 39.000 extra woningen in 2030.

ZELFBEWONINGSPLICHT

Een regel die zegt dat als je eigenaar zelf in je huis moet wonen wanneer je het huis koopt. Je mag je huis dus niet direct verhuren of doorverkopen aan iemand die van plan is om het huis te verhuren.

