

Regionale Prestatieafspraken

Jaarschijf 2026

Gemeente Halderberge



**Gemeente
Halderberge**

Gemeente Moerdijk



MOERDIJK

Huurdersvereniging Fijn Wonen



Woonkwartier



INLEIDING

Om de woonopgaven in de gemeenten Halderberge en Moerdijk effectief aan te pakken, maken gemeenten, woningcorporatie Woonkwartier en huurdersvereniging Fijn Wonen gezamenlijk prestatieafspraken. Deze afspraken vormen een belangrijke basis voor samenwerking en afstemming op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van sociale huurwoningen. Daarbij is expliciete aandacht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven, zoals het huisvesten van aandachtsgroepen en het bevorderen van leefbare wijken. Door krachten te bundelen en heldere doelen te stellen, werken de betrokken partijen aan een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van inwoners.

De basis van deze jaarschijfafspraken ligt in de Woningwet 2015. Deze wet schrijft voor dat corporaties naar redelijkheid bij moeten dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. De huurdersvereniging wordt bij het maken van de afspraken betrokken. Daarnaast zijn de afspraken een uitwerking van de nationale prestatieafspraken (december 2024) en regionale Woondeal stedelijke regio West-Brabant (herijking in juni 2025).

De prestatieafspraken 2026 zijn tot stand gekomen in werkgroepen per thema, waarbij elke organisatie vertegenwoordigd was.

Samenwerking noodzakelijk

De maatschappelijke vraagstukken over de thema's wonen, welzijn en zorg kunnen door geen enkele organisatie alleen worden opgelost. We hebben elkaar steeds nodig. Door domeinoverstijgend samen te werken, kunnen woningcorporaties, gemeenten en huurdersvereniging een sterke basis leggen voor een toekomstbestendige samenleving. Dit vraagt om een gezamenlijke inzet vanuit een gedeeld belang en biedt de kans om de kwaliteit van leven van inwoners te verbeteren. Inwoners zullen zelf regie moeten nemen in hun ondersteuningsbehoefte daarbij. Om dit te bereiken is meer groei naar strategisch partnerschap nodig en vereist. Goede voorbeelden zijn het gezamenlijk opstellen van de gemeentelijke woonzorgvisie en het uitvoeringsprogramma in Halderberge en het volkshuisvestingsprogramma in Moerdijk. De voorbereiding van wijkgericht werken is gestart en wordt uitgevoerd in 2026 in de wijk Albano in Halderberge en in de wijk Torenveld en de kern Langeweg in de gemeente Moerdijk.

Door een betere samenwerking richten we ons op het creëren, instandhouden c.q. versterken van vitale gemeenschappen. We brengen een beweging op gang waarbij de maatschappelijke opgaven in brede zin centraal staan. Het accent ligt op het zoekproces, waarbij we samen zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken. De ambitie is het perspectief van de afzonderlijke organisaties (met ieder het eigen belang, beleidscyclus en systemen) om te bouwen naar een perspectief van een netwerk met wederzijdse afhankelijkheden. Daarbij is de leefwereld van de inwoners c.q. de huurder het vertrekpunt. We beschouwen de prestatieafspraken steeds meer als een kompas dat richting geeft in plaats van dat de prestatieafspraken een blauwdruk worden van wat er geleverd moet worden.

Nieuwe ontwikkelingen

Er is een aantal algemene ontwikkelingen, die van belang zijn voor de prestatieafspraken.

* Verkiezingen; landelijk en gemeentelijk

De uitslag van de landelijke (2025) en gemeentelijke (2026) verkiezingen kan het politieke landschap anders inkleuren. Bij het opstellen van deze afspraken was de uitslag van de landelijke verkiezingen nog niet bekend. Als daar aanleiding voor is, zullen de afspraken worden aangepast. Hetzelfde geldt voor de verkiezingen van de gemeenteraden in 2026.

*Wet versterking regie volkshuisvesting

Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid is de tijdgeest de laatste jaren omgeslagen naar een sterkere behoefte aan meer sturing en regie door de overheid. Ook op het gebied van wonen worden meer dan vroeger kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijk beleid zich moet bewegen. Dit gebeurt via de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Het wetsvoorstel is op 3 juli 2025 aangenomen in de Tweede Kamer. Wanneer het wetsvoorstel in de Eerste Kamer wordt behandeld en wat de uiteindelijk ingangsdatum van de wet zal zijn, is bij het opstellen van deze afspraken nog niet bekend. Drie elementen uit deze wet zijn voor het gemeentelijk woonbeleid relevant: Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen, het huisvesten van urgente groepen en aandachtsgroepen, en een eerlijkere verdeling van sociale huurwoningen.

*IZA en gebiedsgericht werken

De financiën van de SPUK GALA (lokale middelen) en IZA (regionale middelen) vervallen in 2027. Hiervoor in de plaats komen middelen vanuit AZWA en HLO, maar de vraag is hoeveel structureel en hoeveel naar de gemeenten/regio.

Voor 2026 speelt dat er geen IZA transformatiemiddelen komen voor West-Brabant West voor het transformatieplan zorgzame buurten dat concreet ging over de inrichting van jaarlijks één zorgzame buurt per gemeente, over sociaal arrangeren, respijtzorg en de uitbreiding van Welzijn op recept. Met name de middelen voor de zorgzame buurt hadden de opzet hiervan kunnen vlottrekken.

*Powerport Moerdijk tbv de kern Moerdijk i.c.m. de moerdijkregeling

In het kader van de "Powerport" opgave is verdichting en uitbreiding van het Haven- en industriegebied noodzakelijk. In juni 2025 hebben Rijk en regio besloten dat in het gebied van de Amercentrale (Geertruidenberg) tot en met het haven en industrieterrein (Moerdijk) circa 700 hectare ruimte nodig is voor de aanleg van nieuwe energie-infrastructuur, kabeltracés en groei en verduurzaming van de haven en industrie. In onze gemeente gaat het om ongeveer 400-500 hectare. Naast het beter benutten van de ruimte op het bestaande haven- en industrieterrein is ook uitbreiding noodzakelijk. Daarvoor zijn twee zoekrichtingen in beeld: vanaf het haventerrein in oostelijke- of zuidoostelijke richting. Rijk en regio zijn voornemens om eind 2025 te beslissen wat de definitieve zoekrichting wordt.

In beide zoekrichtingen wonen mensen en agrariërs. Als voor de oostelijke zoekrichting wordt gekozen is er geen bestaansrecht meer voor het dorp Moerdijk en het nabijgelegen recreatieterrein waar ook mensen langere tijd verblijven. Als voor de zuidoostelijke richting wordt gekozen zullen woningen in het buitengebied moeten verdwijnen.

Na een besluit over de zoekrichting voor uitbreiding moet nog planontwikkeling en planologische verankering plaatsvinden. Dit zal meerdere jaren duren. Het besluit over de zoekrichting kan echter direct impact hebben op de woningmarkt en de behoefte van inwoners om al dan niet te vertrekken.

De ontwikkeling zet het gebied onder druk en brengt onzekerheid voor inwoners en ondernemers met zich mee. Een rechtvaardige en menselijke aanpak is nodig. Daarom is de afspraak dat uitbreiding alleen kan als tegelijkertijd de leefbaarheid en brede welvaart versterkt worden. Brede welvaart betekent niet alleen economische groei maar gaat nadrukkelijk ook over welzijn, toekomstperspectief, gezondheid en kwaliteit van leven. Najaar 2025 gaan rijk en regio in gesprek met inwoners, agrariërs en industrie over de randvoorwaarden die bij een dergelijke opgave horen. Ook wordt reflectie opgehaald op de twee zoekrichtingen.

In het kader van de Power Port ontwikkeling heeft de kern Moerdijk al een leefbaarheidsvisie opgesteld en zal de kern Zevenbergschen Hoek dat in 2025 nog afronden.

*Opvang Oekraïense vluchtelingen

De richtlijn tijdelijke bescherming voor Oekraïense ontheemden geldt tot begin maart 2027. Het Rijk werkt ondertussen aan langetermijnbeleid voor de periode na afloop van deze tijdelijke bescherming. Dit beleid is gericht op het bieden van perspectief voor ontheemden, gemeenten en de samenleving, het bevorderen van terugkeer naar Oekraïne waar mogelijk, en het voorkomen van uitvoeringsproblemen in de migratieketen.

Na afloop van de tijdelijke bescherming wordt ingezet op normalisatie van de rechtspositie van Oekraïense ontheemden, door hen een tijdelijke reguliere verblijfsvergunning van drie jaar te verlenen. Hierbij wordt uitgegaan van huisvesting zonder voorrang op sociale huur, inclusief de mogelijkheid tot huurtoeslag. Omdat de woningmarkt deze instroom niet volledig kan absorberen, wordt gewerkt aan het omzetten van gemeentelijke opvanglocaties naar tijdelijke huisvesting met betaalbare huur. Ondanks het ontbreken van voorrang op sociale huur kunnen Oekraïense ontheemden zich vrij op de woningmarkt bewegen en een sociale huurwoning proberen te bemachtigen.

*Transformatie Groenhuysen complexen

Zorginstelling Groenhuysen en Woonkwartier zijn in gesprek over de transformatie van de verzorgingstehuizen in Halderberge en Moerdijk. Ook de gemeenten worden in dit proces betrokken. In 2026 zullen de gesprekken vervolgd worden.

*Betrekken zorg en welzijnspartijen

In het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat de gemeente in het volkshuisvestingsprogramma de verbinding moet leggen tussen wonen en zorg en ondersteuning. Zorg en ondersteuning zijn immers randvoorwaarden voor adequate huisvesting voor de mensen die dat nodig hebben. Het wetsvoorstel regelt dat de gemeente het initiatief neemt om bij het gesprek over lokale prestatieafspraken de (zorg)aanbieders te betrekken die hieraan een bijdrage kunnen leveren. De gemeente bepaalt welke partijen worden betrokken; de lokale praktijk is immers in iedere gemeente anders. De gemeente bepaalt ook op welke manier zij de relevante zorg- en ondersteuningspartijen betreft. De zorg- en ondersteuningspartijen zijn geen ondertekenende partij bij de lokale prestatieafspraken maar we zijn voornemens om hen te betrekken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

THEMA 1 SAMENWERKING EN ORGANISATIE

Ambitie

We realiseren ons dat we als afzonderlijke organisaties de maatschappelijke opgaven niet alleen kunnen verwezenlijken. We hebben elkaar steeds vaker nodig. Dat besef geeft perspectief op bouwen van een netwerk, waarin we ons realiseren dat we steeds vaker van elkaar afhankelijk zijn. Organisatienetwerken kunnen hier een bijdrage aan leveren. Een organisatienetwerk bundelt krachten van gemeenten, woningcorporaties, huurdersvereniging en bewonersinitiatieven om de leefbaarheid in dorpen en steden te versterken. Door gezamenlijke doelen en lokale kennis ontstaat een breed gedragen aanpak. Dit netwerk vormt mede de basis voor prestatieafspraken, waarin concrete acties en verantwoordelijkheden worden vastgelegd voor duurzame gebiedsontwikkeling.

Opgaven

Opgave	Samenhang met ander thema?
Het behouden en waar nodig versterken van vitale, veerkrachtige wijken door domeinoverstijgend samen te werken. Het maken van de prestatieafspraken is een van de uitingen om hier gevolg aan te geven.	Alle andere thema's
Het betrekken van welzijns- en zorgorganisaties bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.	Alle andere thema's.

Betrokken externe partijen

Opgave / afspraak	Externe partijen
Het betrekken van welzijns- en zorgorganisaties bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.	Welzijns- en zorgorganisaties

Overleggen

- De kerngroep komt 1x per maand bij elkaar om de voortgang te bespreken en nieuwe prestatieafspraken voor te bereiden.
- 4x per jaar bestuurlijk overleg tussen Woonkwartier en gemeente Halderberge en gemeente Moerdijk afzonderlijk.
- 2x per jaar bestuurlijk overleg tussen Woonkwartier, gemeente Halderberge, gemeente Moerdijk en huurdersvereniging Fijn Wonen waarbij de evaluatie en vooruitblik op de prestatieafspraken worden besproken.
- Kwartaaloverleg tussen directie Woonkwartier en managers gemeente Halderberge

Periodieke evaluatie

De prestatieafspraken worden halfjaarlijks op basis van de monitoringsrapportages van Woonkwartier geëvalueerd. Woonkwartier neemt hiertoe het initiatief.

De kartrekkers van de themagroepen voeren de monitoring voor hun themagroep uit. Zij leveren die aan bij de kerngroep die hiervan een totaaloverzicht van de voortgang maakt voor de bestuurlijke informatie / bespreking.

Uitvoeringsagenda

Going concern

- De jaarschijf wordt per thema ingevuld door de medewerkers van de diverse organisaties. Uitgangspunt is dat de prestatieafspraken tijdens de reguliere overleggen worden opgesteld.
- In elke themagroep zit een vertegenwoordiger van de partijen die de prestatieafspraken mede ondertekenen.
- Om de afspraken af te stemmen worden 2-3 keer per jaar de werkgroepen ingepland voor een integrale bijeenkomst.
- Twee keer per jaar wordt een bestuurlijk overleg gehouden om de voortgang te bewaken en input te geven voor de komende prestatieafspraken.
- Op verzoek vinden er kennissessies plaats tussen Woonkwartier, gemeenten en de huurdersvereniging over specifieke thema's die de prestatieafspraken raken.
- Eenmaal per jaar organiseert Woonkwartier een kennissessie over de corporatie financiën voor de gemeenten en HV Fijn Wonen.
- Indien gewenst presenteert Woonkwartier zich aan de gemeenteraden.
- De planning van onderhouds- en verduurzamingsprojecten worden gedeeld tussen collega's projecten en openbare ruimte.
- Bij een eventueel verschil van mening over de uitwerking van de prestatieafspraken of over de geleverde prestaties in dit kader vindt eerst op ambtelijk niveau overleg plaats om dit geschil op te lossen. Leidt dit overleg niet tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden om dit geschil op te lossen. Wanneer met het bestuurlijk overleg eveneens geen overeenstemming wordt bereikt over het geschil, dan vindt mediation plaats. Als mediation geen uitkomst biedt, zal een andere wijze van beslechting van het geschil nodig zijn. Partijen zetten daartoe zelf de benodigde stappen.
- In Moerdijk worden periodiek gebiedstafels georganiseerd. In lijn met de afspraken voor het gebiedsgericht werken in Moerdijk sluiten de wijkregisseurs sociaal beheer regulier aan en doen mee met de gebiedstafelvergaderingen. Wanneer voor een vergadering specifieke onderwerpen worden geagendeerd die ook betrekking hebben op Woonkwartier zal Woonkwartier ook vertegenwoordigd zijn bij die vergadering of voorziet de wijkregisseur sociaal beheer van de benodigde informatie die van belang is voor de vergadering.
- Brede opgave Helwijk; Woonkwartier werkt samen met de gemeente Moerdijk aan een brede aanpak van Helwijk, in het kielzog van het proces van de Transitie Warmte in Helwijk.

Nieuwe afspraken

	2026
Betrekken zorg- en welzijnsorganisaties bij het opstellen van de prestatieafspraken.	De gemeente geeft (samen met Woonkwartier en HV Fijn Wonen) o.b.v. wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting aan hoe en welke zorg-

	en welzijnsorganisaties zij betreft bij het opstellen van de prestatieafspraken.
Gebiedsgericht werken uitvoeren	De focus komt te liggen op het uitwerken en verbreden van het gebiedsgericht werken: Inzet van het instrument Positieve Gezondheid bij gebiedsgericht werken. De verschillende partijen gebruiken verschillende monitoringssystemen met betrekking tot de leefbaarheid van een dorp of wijk. Partijen stemmen gezamenlijk af hoe de verschillende tools ingezet kunnen worden.
Cyclus prestatieafspraken	Partijen gaan in 2026 met elkaar in overleg over het wijzigen van de jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken naar mogelijk 4-jarige prestatieafspraken. Partijen stemmen af en doen een procesvoorstel wat ook gericht is op de monitoring en evaluatie van de prestatieafspraken.

THEMA 2 — BESCHIKBAARHEID

Ambitie

We willen dat het kwantitatieve en kwalitatieve woningaanbod beter aansluit op de vraag om zo het woningtekort versneld terug te dringen. Daarbij ook de zoektijden naar een sociale huurwoning te verlagen en de beschikbaarheid van betaalbare koop- en middenhuurwoningen te verbeteren.

Opgaven

Opgave	Samenhang met ander thema?
Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma in de gemeente Halderberge	Alle thema's
Uitvoering geven aan het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Moerdijk	Alle thema's
Na inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting en onderliggende regelgeving en na het maken van regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen opstellen van een nieuwe huisvestingsverordening. In deze nieuwe huisvestingsverordening zullen in ieder geval een urgentieregeling en inschrijvings- en toewijzingsregels met betrekking tot woonwagendplaatsen worden opgenomen	Sociaal-maatschappelijke opgaven
Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte. De minimale woningbouwopgave op basis van de Woondealafspraken is het realiseren van 1.275 woningen tot en met 2030 in de gemeente Moerdijk. Daarnaast heeft de gemeente Moerdijk een aanvullende woningbouwopgave in het kader van Logistiek Park Moerdijk (LPM). In totaal heeft de gemeente Moerdijk een woningbouwopgave van 2.700 woningen tot en met 2032 (exclusief planuitval). Van de totale woningbouwopgave spant Woonkwartier zich in om 1/3 betaalbare woningen (waarvan 30% sociale huurwoningen en in overleg sociale koop en / of middenhuur) te realiseren. De minimale woningbouwopgave op basis van de Woondealafspraken is het realiseren van 635 woningen tot en met 2030 in de gemeente Halderberge. Binnen de woningbouwopgave spant Woonkwartier zich in 30% sociale huurwoningen en in overleg	Betaalbaarheid

<p>sociale koop en / of middenhuur te realiseren.</p> <p>Alle partijen nemen vanuit hun rol de verantwoordelijkheid om deze opgave te realiseren. We zijn daarbij ook afhankelijk van externe factoren, waar we geen invloed op hebben, zoals de in de Woondeal stedelijke regio West-Brabant benoemde kritische succesfactoren.</p>	
Het versneld realiseren van woningen	
Het realiseren van woonwagendstandplaatsen en woonwagens.	Betaalbaarheid, sociaal-maatschappelijke opgaven
Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte ook rekening houdend met de huisvesting van aandachtsgroepen	Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving, Sociaal-maatschappelijke opgaven, Betaalbaarheid,
Beter benutten van de bestaande woningvoorraad	Betaalbaarheid
Het stimuleren van doorstroming	Betaalbaarheid, Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad en woonomgeving
Huisvesting statushouders en richting bepalen voor de huisvesting van de aandachtsgroep statushouders in de toekomst in het licht van de (landelijke) ontwikkelingen.	Betaalbaarheid, sociaal-maatschappelijke opgaven

Betrokken externe partijen

Opgave / afspraak	Externe partijen
Volkshuisvestingsprogramma	Corporaties, huurdersverenigingen, zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars, beleggers, makelaars, inwoners
Huisvestingsverordening	Corporaties, huurdersverenigingen, gemeenten woningmarktregio, provincie
Woonwagendbeleid	Corporaties, gemeenten regio West-Brabant, Stichting Woonwagendbeheer Zuid-West Nederland, Nijbod, Forticon
Huisvesting statushouders	Vluchtelingenwerk, COA, provincie

Overleggen

- 2x per jaar overleg (april en eind september/begin oktober) met de werkgroep om de stand van zaken te bespreken en nieuwe prestatieafspraken voor te bereiden. Waarvan 1x het overleg in de avond zal plaatsvinden zodat de huurdersvereniging ook vertegenwoordigd kan zijn.
- 1x per half jaar overleg huisvesting statushouders Woonkwartier, gemeente, Vluchtelingenwerk en COA.
- 4-wekelijks woondeal-overleg tussen Woonkwartier en de gemeente Halderberge
- Periodiek projecten-overleg tussen Woonkwartier en de gemeente Moerdijk, dat wordt in 2026 opnieuw ingevuld als gevolg van personeelwisselingen.

Periodieke evaluatie

2x per jaar

Uitvoeringsagenda

Going concern

Beschikbaarheid

- Partijen stemmen in het kader van strategisch partnerschap de ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente c.q. per kern met elkaar af. Hoe we de realisatie kunnen versnellen is daarbij een van de thema's.
De gewenste aantallen van de sociale woningvoorraad ultimo 2035 per gemeente en per kern worden toegevoegd. Jaarlijks wordt in de jaarschijf bezien of de sociale woningvoorraad zich ontwikkelt binnen de gehanteerde bandbreedte van een gemeente c.q. kern. Nieuwe afspraken hierover worden in de jaarschijf vastgelegd. De basis van de aantallen woningen vindt zijn oorsprong in bijvoorbeeld provinciale bevolkingsprognoses, regionaal en lokaal woningmarktonderzoek, nog op te stellen volkshuisvestingsprogramma, lokale behoeftepeilingen en/of woningmarktonderzoek.
- Er wordt gezamenlijk afgestemd over de (sociale) nieuwbouwopgaven in brede zin, in relatie tot de woningmarktontwikkelingen, de regels die gelden voor het sociale huursegment en de (financiële) ontwikkelmogelijkheden. Tweederde van de woningbouwopgave wordt als betaalbare woning (sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop) gerealiseerd. Bij projecten van 20 woningen of meer wordt 30% als sociale huurwoning gerealiseerd. Maatwerk is in overleg.
- Partijen stemmen relevante beleidsontwikkelingen met elkaar af. Extra aandacht wordt in deze periode geschonken aan gevolgen van de vergrijzing, het huisvesten van de kwetsbare inwoners, het huisvesten van kleinere huishoudens, het huisvesten van statushouders, de groep van middeninkomens³, arbeidsmigranten, spoedzoekers⁴ en woonwagenbewoners.
- Woonkwartier verkoopt en sloopt sociale huurwoningen, met als doel de woningvoorraad te ontwikkelen in de richting van de wensportefeuille per kern. Het complexgewijs door corporaties onttrekken van sociale woningen aan de voorraad (verkoop of sloop) vindt in overleg plaats met gemeenten en na zienswijze van betrokken huurdersorganisaties. In de jaarschijven wordt de sloop en verkoop van woningen in aantallen per gemeente, en indien het kan, per kern opgenomen.
- Woonkwartier hanteert een pakket aan doorstroommaatregelen. Afhankelijk van de bevindingen (evaluatie) wordt dit doorontwikkeld.
- We zetten in op versnelling via modulaire of conceptuele woningbouw. En het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Ook in de vorm van flexwonen/tijdelijke woningen.

Woningtoewijzing bijzondere doelgroepen.

- Partijen streven ernaar om maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen, zoals urgent woningzoekenden (incl. Wmo), uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, statushouders. Als het ernaar uit ziet dat de 25% overschreden wordt, gaan partijen met elkaar in overleg over oorzaken en mogelijke oplossingen, zodat ook voor regulier woningzoekenden voldoende aanbod beschikbaar komt.
- Het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders en afstemmen hierover. Gemeenten en Woonkwartier streven naar het behalen van de taakstelling huisvesting statushouders zoals die vooralsnog is opgelegd aan gemeenten. Dit door voldoende passende woningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting en elkaar en de externe partners daar periodiek over te informeren. We zullen samen met de externe partners

structureel met elkaar de mogelijkheden en onmogelijkheden blijven verkennen en hierover gezamenlijk rapporteren aan de provincie in het kader van het interbestuurlijk toezicht.

Urgentieregeling:

Woonkwartier zet de huidige urgentieregeling op inhoud voort tot de huisvestingsverordeningen bij de gemeenten met een urgentieregeling (onder de wet versterking regie volkshuisvesting) gereed zijn.

Woonruimtebemiddelingssysteem

- Woonkwartier bemiddelt woningen voor woningzoekenden via het regionale woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen. Partijen bespreken jaarlijks (Q2) de jaarresultaten van Klik voor Wonen: ontwikkelingen op de woningmarkt, de doorlooptijden (inschrijftijden en zoektijden) van de woningzoekenden en eventuele oplossingen. Partijen maken aanvullende afspraken in de jaarschijf indien de werkelijke zoektijden afwijken van de regionale gemiddelde zoektijden in het werkgebied van Klik voor Wonen.

Nieuwe afspraken

	2026
Volkshuisvestingsprogramma	Gemeente Halderberge start eind 2025 met een aanbestedingsprocedure voor het op laten stellen van het volkshuisvestingsprogramma. De uitvraag, met name de cijfermatige inzichten, wordt afgestemd met Woonkwartier. In 2026 zal een adviesbureau met de opdracht van start gaan.
Woningbouwopgave	Partijen hebben een opgave op het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Nadat Woonkwartier de begroting in het kader van projecten en de realisatie daarvan heeft vastgesteld, gaan partijen met elkaar in overleg hoe we de betaalbare woningbouwopgave kunnen realiseren. Tijdens het eerste bestuurlijke overleg in 2026 tussen Woonkwartier en de gemeenten, wordt een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de woningvoorraad.
Woonwagengebeleid	In 2023 is in regionaal verband een behoefteonderzoek onder woonwagengebruikers gehouden. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er behoefte is aan extra woonwagengeplaatsen. Alvorens tot de realisatie van extra woonwagengeplaatsen over te gaan, zal in regionaal verband een wachtlijst- en toewijzingssystematiek worden uitgewerkt. De toewijzingssystematiek moet worden vastgelegd in een huisvestingsverordening. In regionaal verband wordt dit in 2026 opgepakt.

	<p>Mochten er tussentijds zaken voorvallen, dan wordt lokaal geschakeld tussen gemeente en Woonkwartier.</p> <p>In Moerdijk zal eind 2025 een huisvestingsverordening ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.</p> <p>We gaan met elkaar in gesprek over de realisatie en het beheer van woonwagendstandplaatsen.</p>
Huisvestingsverordening	<p>Naar aanleiding van de evaluatie van de huidige urgentieregeling waaruit een toegenomen complexiteit en een toename van het aantal bezwaren volgt, gaan gemeenten en Woonkwartier met elkaar in overleg om de uitvoerbaarheid van de urgentieregeling te bespreken. Woonkwartier neemt hiertoe het initiatief.</p> <p>Ter uitvoering van het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zijn gemeenten verplicht naar verwachting voor 1-1-2028 een urgentieregeling in de huisvestingsverordening vast te leggen. Gemeenten pakken dit in regionaal verband op vanuit de regionale samenwerking op de woonzorgvisie en uitvoeringsprogramma. In de tussenperiode gaan partijen in gesprek over de uitvoering van de huidige urgentieregeling van Woonkwartier.</p> <p>De gemeente Halderberge heeft per 1 januari 2025 huisvestingsverordening met voorrang voor inwoners met een maatschappelijke binding met de gemeente. Tijdens de jaarlijkse evaluatie van de verordening wordt gezien of aanpassing en/of uitbreiding van de huisvestingsverordening met overige instrumenten uit de Huisvestingswet gewenst is.</p> <p>De gemeente Moerdijk is voornemens om in 2026 een huisvestingsverordening vast te stellen waarbij maximaal 50% van de sociale huurwoningen met voorrang toegewezen kan worden aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding.</p>
Doorstroming	Gezamenlijk onderzoek naar stagnering doorstroming, zowel huur als koop, en beweegredenen inwoners
Versnellen woningbouw	Versnellen woningbouw door parallel plannen, pilot project gemeente Moerdijk
Woonruimteverdeling	Relevante informatie over woonruimteverdeling wordt gedeeld en de gemeenten verwijzen naar de website van Woonkwartier om deze

	<p>informatie met derde(n) te delen. In 2026 bespreken Woonkwartier en gemeenten samen hoe zij inwoners/huurders kunnen informeren over woonruimteverdeling. We nemen hierin mee ontwikkelingen rondom de huisvestingsverordening met voorrang voor inwoners.</p>
Bijeenkomst starters	<p>Vanaf 2026 organiseren de gemeenten Moerdijk en Halderberge (periodiek) een bijeenkomst voor starters over de mogelijkheden op de huur- en koopwoningmarkt. Woonkwartier zal daarbij aanwezig zijn om een toelichting te geven op de woonruimteverdeling en verkoop onder voorwaarden.</p> <p>Halderberge combineert dit met participatieproces vanuit het volkshuisvestingsprogramma.</p>
Afstemming ontwikkeling woningvoorraad	<p>In het kader van deze afstemming wordt een dag(deel) gepland om de herijking van de wensportefeuille/portefeuillestrategie van Woonkwartier met elkaar te bespreken</p>
Beter benutten bestaand bezit	<p>Naar alternatieven zoeken binnen de bestaande voorraad (beter benutten bestaand bezit) Hierbij kijken we zowel naar bouwkundige maatregelen als naar contractvormen die het delen van woningen makkelijker maken: splitsen, woning delen, friendscontracten, optoppen, doorstroom voorzieningen, vergroten woningen, transformatie etc. We gaan met elkaar in gesprek over belemmeringen en mogelijkheden en zoeken naar kansen om die op te lossen. Woonkwartier voert in dit kader pilots uit om ervaring op te doen. Gemeenten denken en werken in dit verband waar mogelijk mee in oplossingen. Voor de gemeente Halderberge is het uitgangspunt dat het beleid (zoals ook opgenomen in het omgevingsplan) voor het verbod op kamergewijze verhuur van toepassing blijft.</p>
Inzicht krijgen in aantallen en gezinsgrootte gehuisveste en te huisvesten statushouders om het benodigde aanbod aan grote woningen te kunnen bepalen	<p>Naast alleenstaande statushouders (waar kleine eenheden voor nodig zijn) huisvest Woonkwartier ook complete gezinnen of statushouders die wachten op gezinshereniging. Vaak zijn deze gezinnen bij de komst naar Nederland al groter dan een Nederlands gezin. (Zeker bij gezinshereniging voor alleenstaande minderjarige statushouder zien we erg grote gezinnen (denk aan gezinnen van 8 tot maximaal 12 personen). Ook in de jaren na huisvesten zien we dat de gezinnen van statushouders zich gestaag uitbreiden. Woningen die passend zijn</p>

	<p>voor deze gezinsgroottes zijn er (nagenoeg) niet. Om te weten aan welke vraag we moeten voldoen gaan we gezamenlijk onderzoek doen (Halderberge, Moerdijk en Woonkwartier) naar de gehuisveste statushouders afgelopen 3 jaar en de gekoppelde statushouders die we nog moeten huisvesten. Vluchtelingenwerk zal hierbij betrokken worden. In Moerdijk zijn in 2025 al eerste inzichten verkregen. Bevindingen uit het onderzoek worden besproken tijdens de periodieke afstemmingsoverleggen huisvesting statushouders.</p>
<p>Verkennd gesprek over landelijk beleid voorrang en taakstelling statushouders en hoe we daarmee omgaan</p>	<p>Partijen overleggen met elkaar over de effecten van nieuwe wetgeving.</p>
<p>Inzet middelen realisatiestimulans</p>	<p>De gemeenten kunnen in aanmerking komen voor een realisatiebijdrage (realisatiestimulans). In de voorbereiding van de interne advisering op de inzet van de middelen worden overwegingen vanuit de woningcorporatie en andere marktpartijen meegenomen.</p>

THEMA 3 BETAALBAARHEID

Ambitie:

Partijen zetten zich (binnen mogelijkheden) in voor het beheersbaar houden van de woonlasten van huurders met een laag inkomen en voor het behouden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid (lage inkomens). Woonkwartier is er ook voor de lage middeninkomens, zij het in beperktere mate. Bijvoorbeeld via de middenhuur en de betaalbare (sociale) koop. Partijen zetten zich maximaal in op het realiseren en behouden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep. Tweederde van de woningbouwopgave wordt als betaalbare woning (sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop) gerealiseerd. Bij projecten van 20 woningen of meer wordt 30% als sociale huurwoning gerealiseerd. Woonkwartier is daarbij aan zet voor het realiseren van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen (verkoop onder voorwaarden). De gemeenten zijn daarbij aan zet voor het realiseren van middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en middeldure koopwoningen.

Opgaven

Opgave	Samenhang met ander thema?
Het woningbouwprogramma van alle nieuwbouwprojecten bestaat voor 2/3 uit betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop). Bij projecten van 20 woningen of meer geldt nog steeds de betaalbaarheidseis, waarbinnen de 2/3 betaalbare woningen 30% als sociale huurwoning wordt gerealiseerd.	Beschikbaarheid
Een passende mix van betaalbare woningen per kern in de gemeente (sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop op grond van de provinciale prijsgrenzen))	Beschikbaarheid
80% van de sociale woningvoorraad heeft een huurprijs onder de 2 ^e aftoppingsgrens.	
Betaalbare woonlasten door verduurzaming van woningen	Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad
Preventie van schuldenproblematiek om maatschappelijke uitval te voorkomen	Sociaal-maatschappelijke opgaven

Betrokken externe partijen

Opgave / afspraak ...	Externe partijen
Verduurzaming	SVn
Voorkomen schuldenproblematiek	Schuldhulpmaatjes etc.

Overleggen

- 2x per jaar (in april en in oktober) overleg met de werkgroep om de stand van zaken te bespreken en nieuwe prestatieafspraken voor te bereiden.
- 1 van deze overleggen zal in de avond plaatsvinden, zodat ook de Huurdersvereniging hierbij vertegenwoordigd kan zijn.

Periodieke evaluatie

Partijen monitoren in gezamenlijkheid (lokale, regionale en landelijke) trends en ontwikkelingen op het gebied van betaalbaarheid en op huisuitzetting. Partijen stemmen hierover met elkaar af middels de overlegstructuur.

Uitvoeringsagenda

Going concern

Huurbeleid Woonkwartier

- Woonkwartier hanteert een gematigd en uitlegbaar huurprijsbeleid. Er is een passende mix in huurprijsklassen per gemeente, zowel sociale huur als middenhuur.

Huurverhogingsbeleid: Rond de jaarlijkse huurverhoging volgt Woonkwartier de wettelijke kaders. Eind 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken rond thema Betaalbaarheid herzien. We gaan zoals elk jaar aan het begin van het jaar in gesprek met de huurdersvereniging over de maatwerkafspraken die voor de huuraanpassing van juli 2026 zullen gaan gelden. (Adviesrecht)

Betaalbaarheid van de woningvoorraad

- Woonkwartier zorgt dat 80% van de totale sociale woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens blijft, ook na geplande kwaliteitsverbeteringen.
- Woonkwartier is er bij woningtoewijzing primair voor de lage inkomens en (in beperktere mate) ook voor de middeninkomens.
 - Uitgangspunt is passend toewijzen voor de huurtoeslagdoelgroep. We zetten de wettelijke 5% uitzonderingsruimte in (uitzondering op passend toewijzen voor huurtoeslagdoelgroep) voor maatwerksituaties.
 - Woonkwartier wijst binnen haar wettelijke mogelijkheden (standaard max. 7,5%) van het sociaal huursegment aan de doelgroep middeninkomens toe en heeft hiervoor ook een aandeel midden huurwoningen.
- (Duurzame) betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen - Verkoop onder voorwaarden Woonkwartier verkoopt in beperkte mate woningen uit de huurvoorraad. Woonkwartier heeft in 2024 (i.o.m. HV en gemeenten) het product 'verkoop onder voorwaarden' (VOV) met Koopgarant geïntroduceerd voor verkoop van bestaand bezit.
- Huurders van Woonkwartier die doorstromen krijgen voorrang bij verkoop van huurwoningen in de eigen gemeente.
- Gemeente Moerdijk en gemeente Halderberge zetten de starterslening voort.
- Gemeente Moerdijk zet de stimuleringsregeling voort.

Voorkomen van ontruiming

- Woonkwartier voert een sociaal incassobeleid (met maatwerk waar nodig) en probeert huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand te voorkomen door tijdig in gesprek te gaan.
- Partijen sluiten aan bij de bestaande afspraken over gemeentelijke heffingen en armoedebelid. De gemeente hanteert gespreide betaling van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) voor alle huishoudens, zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners. In sommige gevallen komt men in aanmerking voor kwijtschelding van de gemeentelijke heffingen.
- Gemeenten en Woonkwartier brengen mogelijkheden en ondersteuning bij financiële vraagstukken (huurachterstand, energiearmoede, woonlasten) onder de aandacht bij inwoners en huurders en wisselen kennis en ervaringen met elkaar uit. Huurders worden attent gemaakt op de Voorzieningswijzer. (De voorzieningswijzer is een slimme online applicatie die medewerkers in een persoonlijk gesprek met inwoners kunnen gebruiken

om het recht op minimaregelingen te toetsen en direct aan te vragen. Dit is extra relevant bij nieuwe huurders en huurders die te maken krijgen met huurverhoging).

- Partijen doen een uiterste inspanning ter voorkoming van ontruiming van wege huurachterstand. Op grond van de wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) en het bijbehorend besluit gemeentelijke schuldhulpverlening (bgs), wordt hiernaar gehandeld.

Nieuwe afspraken

	2026
Nieuw (streef)huurbeleid	<p>Woonkwartier heeft eind 2025 het streefhuurbeleid herijkt en informeert en haalt advies op bij HV Fijn Wonen en de gemeenten over de bevindingen.</p> <p>Woonkwartier is voornemens nieuw streefhuurbeleid te implementeren begin 2026 om voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid voor doelgroepen te waarborgen (met voldoende variatie in aanbod per huurklasse). Woonkwartier monitort en evalueert toekomstig beleid in 2026.</p> <p>Woonkwartier heeft aandacht voor de energiezuinigheid van woningen en daarmee ook voor de energiekosten van bewoners. Woonkwartier verkent de relatie naar woonlasten (huur en energie). o.a. door de inzet van de Energieprestatie vergoeding (EPV) of alternatieven.</p>
Verkoop onder voorwaarden	<p>Vanaf 2025 zal inzet VOV worden uitgebreid naar ontwikkeling van nieuwbouw van betaalbare (starters)koopwoningen. Ontwikkeling en inzet (voorwaarden etc.) per project vast te stellen. Doel van de maatregel is dat de woningen (met korting, inkomenscriteria en terugkoopverplichting) worden verkocht aan de doelgroep waarvoor het product blijvend bereikbaar is (lagere middeninkomens), etc.</p> <p>We gaan in gesprek over de verdere mogelijkheden om de betaalbaarheid van koopwoningen in een Koopgarant variant te borgen. Dit gaat vanuit Woonkwartier ook over de verkoop van de grond bij nieuwbouwwoningen.</p>
Toewijzing aan middeninkomens in sociale huur	<p>Woonkwartier onderzoekt in 2026 of ze de 7,5% uitzonderingsruimte (middeninkomens in sociale huur) gerichter kan en wil inzetten om meer te sturen op vitaliteit van wijken en kernen. En betreft bij dit onderzoek of het percentage van 7,5% uitgebreid kan en/of moet worden.</p>
Grondprijzen/betaalbaar houden sociale woningbouw	<p>Partijen gaan met elkaar in gesprek om te onderzoeken of er een prijs afgesproken kan worden voor de verkoop van grond voor sociale huurwoningen.</p>
Differentiatie binnen de huurprijsegmenten	<p>Binnen de 80% van de totale sociale woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens, wordt een gedifferentieerd woningaanbod nagestreefd. Zodat ook na geplande kwaliteitsverbeteringen, sociale huurwoningen tot aan de eerste aftoppingsgrens huurklasse voldoende beschikbaar zijn.</p>

THEMA 4 SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN

Ambitie:

Onze ambitie is dat de leefbaarheid van kernen, wijken en buurten goed is en dat er een fijne woonbeleving is. Waarin inwoners veilig kunnen wonen, mee kunnen doen in de samenleving en zo zelf- en samenredzaam mogelijk zijn. Onze ambitie is dat ook de kwetsbare inwoners en aandachtsgroepen met een ondersteuningsvraag goed en duurzaam gehuisvest worden en onderdeel uitmaken van een inclusieve samenleving.

Opgaven

Opgave	Samenhang met ander thema?
Uitvoering geven aan de (regionale) woonzorgvisies.	Beschikbaarheid, betaalbaarheid, samenwerking
Inzet op de leefbaarheid van kernen, wijken en buurten door het gebiedsgericht of wijkgericht werken samenwerken.	Beschikbaarheid, betaalbaarheid, samenwerking en duurzaamheid

Betrokken externe partijen

Opgave / afspraak ...	Externe partijen
Uitvoering geven aan de (regionale) woonzorgvisie	Surplus, Groenhuysen, TWB, GGZ-WNB, GGZ Breburg, SOVAK, Thebe, Pameijer, Mozaiek, overige woningbouwcorporaties, Zintri, Zorgkantoor CZ, GGD.
Inzetten op de leefbaarheid van kernen, wijken en buurten door gebiedsgericht op wijkgericht samen te werken.	Wijkzusters, wijkpolitie, wijk GGZ, jongerenwerk, handhaving, welzijnspartners, buurtsportcoaches, stads- en dorpsstafels, samenstichtingen, zorgkantoor CZ, GGD.

Overleggen

- 1x per halfjaar overleg met de werkgroep om de stand van zaken te bespreken en nieuwe prestatieafspraken voor te bereiden.
 - HV Fijn Wonen is agenda lid.
 - 4 x per jaar wordt middels schriftelijke terugkoppeling gemonitord.

Periodieke evaluatie

Partijen monitoren in gezamenlijkheid (lokale, regionale en landelijke) trends en ontwikkelingen op nakoming van de prestatieafspraken. Partijen stemmen hierover met elkaar af tijdens de bijeenkomsten van de werkgroep.

Uitvoeringsagenda

Going concern

- Jaarlijks in Q1 vindt afstemming plaats over voorgenomen sociaal maatschappelijke projecten van Woonkwartier en/of de gemeente. Deze afspraak is op operationeel en tactisch niveau. Apart met elke gemeente samen met de gebiedsregisseur van Woonkwartier.

- Voor gemeente Halderberge zijn de regionale afspraken in West-Brabant West de basis voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Lokaal geven we hier uitvoering aan. De inwoners die uitstromen uit BW/MO komen via de regionale transfer punt in aanmerking voor een eigen woonplek. Partijen geven uitvoering aan Convenant duurzame huisvesting en begeleiding van kwetsbare personen.
- Voor gemeente Moerdijk zijn de regionale afspraken in West-Brabant West de basis voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Lokaal geven we hier uitvoering aan. Met uitzondering van de aandachtsgroep BW/MO. Woonkwartier, gemeente Moerdijk en zorgaanbieders werken voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang regio Breda (Baronie) op basis van een convenant samen in het Regionale huisvestingsnetwerk. Dit is geregeld via de regionale transfertafel.
- Herijking WMO-werkafspraken boek.
- Er vindt uitwisseling plaats tussen de gebiedsgerichte aanpak in Halderberge en de wijkgerichte aanpak in Moerdijk.

Nieuwe afspraken

	2026
Wijkgericht werken	In 2026 formaliseren we (na de haalbaarheidsfase) de samenwerking en starten we het wijkgericht werken op de twee locaties waar de haalbaarheid reeds is onderzocht. In 2026 wordt er gestart met wijkgericht werken in een wijk en een kern in de gemeente Moerdijk. Woonkwartier en de gemeente Moerdijk monitoren de effecten van het wijkgericht werken.
Gebiedsgerichte aanpak	In 2026 starten we met de gebiedsgerichte aanpak in Albano. Er wordt een plan van aanpak gemaakt op basis van de opgehaalde informatie. Waar in 2026 uitvoering aan gegeven wordt.
Gegevensdeling	In 2025 is er een convenant opgesteld gegevensuitwisseling BRP tussen de gemeente Halderberge en Woonkwartier. In 2026 wordt de verdieping gemaakt, zodat er op casusniveau effectief met elkaar overlegd kan worden. Gemeente Moerdijk sluit aan op deze ontwikkeling en starten in 2026 naar het onderzoek (naar de mogelijkheid) om een convenant gegevensdeling op te stellen naar voorbeeld van de gemeente Halderberge.
Gegevensdeling ondermijning en woonfraude.	Voor de verdieping van de afspraken op ondermijning en woonfraude zal in 2026 periodiek overleg plaatsvinden op operationeel niveau en 1x op bestuurlijk/strategisch niveau tussen Woonkwartier en de gemeente Moerdijk op de onderstaande thema's. <ul style="list-style-type: none"> • Inzet op samenwerking in het algemeen door periodiek overleg voor afstemming en informatie-uitwisseling (met respect voor de AVG) • Inzet op het sluiten van drugspannen (elkaar informeren, versterken en/of aanvullen in procedures/afstemmen van termijnen, delen van signalen etc. / samen daadkrachtig optreden) • Inzet op signalering en aanpak van illegale prostitutie /mensenhandel

	<ul style="list-style-type: none"> Inzet op samenwerking in signalering en aanpak van woonfraude <p>Gemeente Halderberge beoordeelt of zij aansluiten bij deze ontwikkeling.</p>
Uitvoering regionale Woonzorgvisie	Gemeente Halderberge, gemeente Moerdijk en Woonkwartier werken samen met verschillende partijen aan de uitvoering van de regionale woonzorgvisie West-Brabant West. In 2026 wordt er door een regionale kwartiermaker een uitvoeringsagenda opgesteld.
Volkshuisvestingsprogramma	Gemeente Halderberge geeft in 2026 vorm aan het volkshuisvestingsprogramma. Het thema wonen en zorg is onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. Gemeente Moerdijk stelt het volkshuisvestingsprogramma vast en geeft hier uitvoering aan.
Breed leefbaarheidsonderzoek	Woonkwartier wil gezamenlijk in 2026 een breed leefbaarheidsonderzoek uitvoeren. Met als doel om meer inzicht te krijgen op leefbaarheidsthema's. Onderzoeken of de huidige visie op leefbaarheid nog aansluit bij de realiteit. HV Fijn Wonen sluit aan bij dit onderzoek, vanwege hun accent op leefbaarheid in 2026.
Uitvoering lokale woonzorgvisie, realisatie doorstroomlocatie	Gemeente Halderberge en Woonkwartier werken samen aan het realiseren van een doorstroomlocatie voor spoedzoekers en/of aandachtdoelgroepen. In 2026 worden samen daartoe de eerste stappen gezet waarbij locaties worden afgewogen of de (herontwikkeling van de) locatie geschikt voor de realisatie van een doorstroomlocatie.

THEMA 5 Kwaliteit en Duurzaamheid van de Woningen en de Woonomgeving

Ambitie:

Een toekomstbestendige en comfortabele sociale woningvoorraad in een groene en gezonde leefomgeving en met een betaalbare energierekening.

Opgaven

Opgave	Samenhang met ander thema?
Energiebesparing (alle woningen minimaal energielabel C in 2026)	Sociaal domein/ energiearmoede
Aardgasvrij verwarmen en koken	
Klimaatadaptatie en biodiversiteit	

Betrokken externe partijen

Opgave / afspraak ...	Externe partijen
Energiebesparing (alle woningen minimaal energielabel C in 2026), aardgasvrij koken en stoken	Energiek Moerdijk Stichting Energietransitie Moerdijk Energiek Halderberge
Verduurzaming	SVn

Overleggen

Ieder kwartaal vindt overleg plaats over de voortgang. Tweemaal per jaar wordt een deel van het overleg gebruikt om met elkaar inhoudelijk dieper in te gaan op de aanpak van de warmtetransitie (systeemoplossingen en proces).

Periodieke evaluatie

Zie hierboven

Uitvoeringsagenda

Going concern

Er zijn geen acties going concern.

Nieuwe afspraken

	2026
Afspraak Warmteprogramma en Wijkuitvoeringsplannen	Woonkwartier en gemeenten werken samen bij het opstellen en uitvoeren van het warmteprogramma en de wijkuitvoeringsplannen. Projectleiding ligt bij de gemeenten. De keuze voor een alternatief warmtesysteem maken corporatie en gemeente gezamenlijk. In Moerdijk is hiervoor een regiegroep op directieniveau ingericht welke eens per 4 maanden overlegt. Voor Moerdijk betreft het in 2025 in ieder geval de kernen: - Klundert

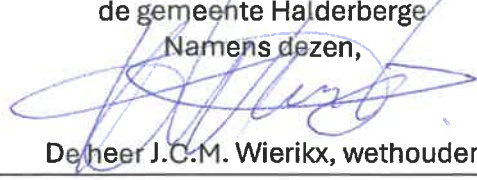
	<p>Het Warmteprogramma voor Halderberge betreft de gehele gemeente. Daarin worden ook de verkenningbuurten Oud Gastel en Stampersgat meegenomen. Het warmteprogramma moet voor eind 2026 vastgesteld zijn door de gemeente.</p>
Afspraak SMP	<p>Gemeente Moerdijk heeft een gebiedsdekkend Soortenmanagementplan opgesteld en hierop een ontheffing ontvangen.</p> <p>In 2026 start gemeente Moerdijk met de eerste verplichte monitoringsronde. Het is voor deze eerste ronde te kort dag om dit als gemeente en Woonkwartier gezamenlijk te doen. De tweede verplichte ronde is in 2028. Dat is het moment waarop de samenwerking hierin is uitgewerkt, inclusief afspraken met ODBN.</p> <p>Gemeente Halderberge verleende opdracht in Q3 2025 voor het Soortenmanagementplan. April 2026 gaat gestart worden en de verwachting is dat in 2028 het SMP door de gemeente wordt vastgesteld. Halderberge is voorstander om de monitoring gezamenlijk uit te voeren.</p>
Gespikkeld bezit	<p>Bij verduurzaming van gespikkeld bezit biedt Woonkwartier ook particuliere woningeigenaren de mogelijkheid tot verduurzamen van de woningen. Gespikkeld bezit sluit aan bij het op te stellen warmteprogramma.</p> <p>Woonkwartier gaat met de desbetreffende gemeente in gesprek over eventuele drempels die zich in de praktijk voordoen (bv. Aannemers die niet meewerken of financieringsoplossingen voor particuliere woningeigenaren).</p>
Lokaal Isolatieprogramma	<p>De gemeente Moerdijk is gestart met de uitvoering van het lokale isolatieprogramma, dat loopt iig nog tot 2028 en waarschijnlijk zelfs tot 20230. Waar mogelijk wordt aangesloten op de verduurzamingsplannen van Woonkwartier (o.a. gespikkeld bezit, zie afspraak 1.3) Halderberge verwacht in Q1 2026 het isolatieprogramma aan te besteden. Waar mogelijk wordt samenwerking met Woonkwartier gezocht. De huurder krijgt op verzoek gratis advies over energiebesparende maatregelen.</p>
Energiearmoede	<p>Woonkwartier werkt in 2026 samen met de gemeentelijke energie coöperaties Energiek Halderberge en Energiek Moerdijk.</p> <p>De energiecoöperaties bezoeken en adviseren een aantal huurders bij het verduurzamen van de huurwoningen. De resultaten van deze samenwerking worden gedeeld met de gemeenten.</p> <p>Voor het tegengaan van energiearmoede werkten gemeenten en Woonkwartier zo mogelijk samen bij de inzet van de klusdienst voor kleine energiemaatregelen. De materiaalkosten voor de huurwoningen waren voor rekening van Woonkwartier. Moerdijk is gestopt met die klusdienst en voor 2026 staat er nog niets op de planning.</p>

	Halderberge stopte met de pilot klusdienst. In plaats daarvan start gemeente Halderberge met het uitdelen van Energieboxen aan een beperkte doelgroep. De huurder krijgt op verzoek gratis advies over energiebesparende maatregelen.
Groene en gezonde leefomgeving	De afgelopen jaren zijn voor alle kernen van de gemeente Moerdijk vergroeningsplannen opgesteld. Die worden in 2026 samengevoegd tot een gemeente breed Groenstructuurplan met de verdere verfijning van de onderliggende beleidskeuzes en een uitvoeringsprogramma incl. financiering. In dit proces wordt Woonkwartier en de huurdersvereniging betrokken om hier de gezamenlijk ambities op gebied van vergroening en klimaat in te kunnen verwerken en onze inwoners tevens te kunnen ondersteunen.
Verduurzaming overig <ul style="list-style-type: none"> - Biobased materialen - Tegengaan hittestress - salderingsregeling 	Woonkwartier werkt aan het toepassen van biobased bouwmaterialen (o.a. Woonkwartier dak biobased isolatie) en deelt deze kennis met gemeenten. Implementatie getekend covenant Biobased Bouwen door 16 samenwerkende gemeenten. (waaronder gemeente Halderberge en Moerdijk). Ook bij het isolatieprogramma voor Halderberge is ruimte voor het toepassen van biobased materialen. Tegengaan hittestress; In 2026 proberen we gezamenlijk doelstellingen op gebied van hittestress en gezondheid te formuleren. Woonkwartier stelt hiervoor beleid voor 2026 en later op. Hierin wordt ook een link gelegd met de uitvoering van de vergroeningsplannen in de gemeente Moerdijk (Groene en gezonde leefomgeving). Naar verwachting stopt de salderingsregeling in 2027 waardoor de energie die wordt opgewekt door zonnepanelen door huurders niet meer kan worden weggestreept tegen het eigen energieverbruik. Corporaties onderzoeken of deze ontwikkeling aanpassing vergt van het woonlastenbeleid. In 2026 informeert Woonkwartier de huurder over de gevolgen van de afschaffing van de saldering.

Ondertekening

Aldus overeengekomen op 11 december 2025

de gemeente Halderberge
Namens dezen,



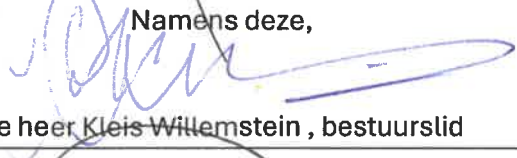
De heer J.C.M. Wierikx, wethouder

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk
Namens dezen,



de heer A.M.J. Dingemans Med, wethouder

Huurdersvereniging Fijn Wonen,
Namens deze,



De heer Kleis Willemstein , bestuurslid

Woningstichting Woonkwartier
Namens deze,



Mevrouw M.N.M. van Oort, Directeur-bestuurder

