

PRESTATIEAFSPRAKEN 2025 T/M 2029 + JAARSCHIJF 2025

Gemeente	Stadlander	Woonkwartier	Huurdersbelangenverenigingen	MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN 2025-2029	JAARSCHIJF 2025	Proces				Beschikbaarheid				Kwaliteit en duurzaamheid woontoevoeging	Bereikbaarheid	Leefbaarheid	Zorg en welzijn	Circulariteit	THEMAS		
						Domeinoverstijgend samenwerken	Uitvoering prestatieafspraken	Bereikbaarheid prestatieafspraken	Monitoren actuele ontwikkelingen	Actualiseren prestatieafspraken	Voldoende sociale huurwoningen	Voldoende middenhuurwoningen	Voldoende wooneigenaren voor de sociale doelgroep							Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod	Wolvenwonen woonruimteverdeling
✓	✓	✓	✓	1. Gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en huurdersverenigingen zien zich geplaatst voor opgaven, die niet meer alleen vanuit één organisatie zijn op te lossen. Een voorbeeld hiervan is o.a. langer zelfstandig thuis wonen, waarbij de woning, de sociale omgeving en het bieden van welzijn en zorg aan elkaar gekoppeld zijn. Dit vraagt van partijen om elkaar te vinden in een vroeg stadium en elkaar te betrekken in de opgaven die partijen op hen af zien komen. Door domeinoverstijgend samen te werken en de ervaringen en wensen van bewoners centraal te stellen, kunnen partijen 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 voor bewoners aanzienlijk te verbeteren. Om dit te bereiken is meer groei naar strategisch partnerschap nodig en vereist. Partijen spreken daarvoor het volgende af: • Partijen zetten een beweging in gang om 'schuttingen' te erkennen, die doorzichtig te maken en in een latere fase de 'schutting' te vernemen naar een 'gezamenlijke schutting' (zie figuur in bijlage 1). • Partijen zetten in op integraal 'wijn- en kerngericht werken' (Kernen: De Heen, Nieuw-Vossemeer, Welberg, Kruisland, Dinteloord, Wijkten, Steenbergse Zuid, Steenbergse Centrum en Steenbergse Noord (Noord, Oost en Buiten de Veste). • Partijen betrekken elkaar actief bij het ontwikkelen van beleid en diensten.	a) Mogelijkheden onderzoeken om de samenwerking te versterken door met meerdere organisaties onder "één dak te werken (Woonkwartier). b) De samenwerking voortzetten via netwerk(b)eenkomsten van 'Kom aan Tafel', een initiatief van Woonkwartier met zorg- en welzijnspartijen uit het gebied van Woonkwartier (Woonkwartier).	✓															
✓	✓	✓	✓	2. De exacte aard van een prestatieafpraak en de beschikbaarheid van tijd en middelen van partijen zijn bepalend voor de wijze en het moment waarop binnen de periode t/m 2029 uitvoering wordt gegeven aan de prestatieafspraken. Om deze reden is het van belang inzichtelijk te maken op welke wijze, door wie en wanneer er wordt gewerkt aan de uitvoering van de prestatieafspraken. Partijen spreken daarvoor het volgende af: Jaarlijks wordt er een uitvoeringsagenda (jaarschijf) opgesteld waarin de prestatieafspraken zijn vertaald naar concrete acties die in het betreffende jaar worden uitgevoerd.	Een jaarschijf opstellen vóór 1 december 2025 waarin is opgenomen op welke wijze partijen in 2026 uitvoering geven aan de meerjarige prestatieafspraken.	✓															
✓	✓	✓	✓	3. Om tijd bij te kunnen sturen op de uitvoering van de prestatieafspraken, acties uit de uitvoeringsagenda en procesafspraken, is het van belang de voortgang te evalueren. Partijen spreken hierover het volgende af: De voortgang van de prestatieafspraken, acties uit de uitvoeringsagenda en de procesafspraken worden tweemaal per jaar geëvalueerd (juni en oktober).	De voortgang van de meerjarige prestatieafspraken/afspraken uit deze jaarschijf monitoren en bespreken in het ambtelijk overleg tussen gemeente, HBV, Stadlander en Woonkwartier (4x per jaar). De conclusie wordt besproken in het bestuurlijk overleg.	✓															
✓	✓	✓	✓	4. De omgeving waarin partijen opereren is een onzekere, dynamische omgeving waarin ontwikkelingen binnen de volkshuisvestelijke thema's elkaar snel op kunnen volgen. Om deze reden is het van belang de ontwikkelingen op diverse niveaus nauwlettend te blijven monitoren zodat er tijdig op gereageerd kan worden. Partijen spreken daarvoor het volgende af: • Partijen laten periodiek samen met andere gemeenten en corporaties uit de regio onderzoek uitvoeren naar de huisvestingsbehoefte (waaronder woonwagens). • Partijen laten samen met andere gemeenten en corporaties uit de regio onderzoek uitvoeren naar leefbaarheid (LEMON). • Partijen ontwikkelen (o.b.v. data uit de eigen organisaties) een gezamenlijke monitor waarmee op diverse niveaus ontwikkelingen met betrekking tot volkshuisvestelijke thema's inzichtelijk kunnen worden gemaakt. De zoektocht van verschillende doelgroepen maakt hier in ieder geval onderdeel van uit.	a) In het derde kwartaal van 2025 worden de resultaten van het Lemon onderzoek besproken en eventuele actiepunten vastgesteld / vervolgspraken gemaakt. b) Informatie met betrekking tot woonruimteverdeling en de zoektocht van actief woningzoekenden delen met de gemeente in juni en december.	✓	✓														
✓	✓	✓	✓	5. Als gevolg van verschillende omstandigheden kunnen de beschreven opgaven, ontwikkelingen en prestatieafspraken niet meer actueel zijn. Om deze reden is het van belang ruimte te laten voor actualisatie van dit document. Partijen spreken daarvoor het volgende af: Minimaal eenmaal per jaar wordt overwogen of er aanleiding is om de in dit document beschreven opgaven, ontwikkelingen en gemaakte prestatieafspraken te actualiseren en wordt daaraan uitvoering gegeven.	Meerjarige prestatieafspraken actualiseren indien daar aanleiding toe is. Het gesprek tussen partijen over actualisatie van deze prestatieafspraken vindt in ieder geval plaats in geval: - Definitief besloten wordt tot een vorm van huurbevestiging zoals voorgenoemd in de voorjaarsnota 2025 - Herijking/verwijking van de Woondeal West-Brabant plaatsvindt	✓															
✓	✓	✓	✓	6. In de 'Woondeal West-Brabant West, 2023' is bepaald dat minimaal 30% van de nieuwbouwoogave gerealiseerd dient te worden in de sociale huursegment. Dit resulteert in een uitbreidingsopgave van minimaal 216 sociale huurwoningen in de periode 2022 t/m 2030. Corporaties dragen zorg voor een netto voorraadontwikkeling van 156 extra sociale huurwoningen in de periode van 2022 t/m 2030 (204 nieuwbouw (308 Stadlander + 16 Woonkwartier), 124 sloep (124 Stadlander + 0 Woonkwartier), 56 verkoop (146 Stadlander*, 16 Woonkwartier) en 2 aankoop (2 Stadlander, 0 Woonkwartier). * Betreft een indicatief aantal gebaseerd op een prognose van het aantal huurovereenkomsten van verkoopgelabelde woningen. Genoemd voorgenomen verkoopplan wordt expliciet niet gesteund door HBV SRW. ** Vanaf april 2025 en 2027 wordt door Stadlander afgeweken van het geldende verkoop beleid (zie overzicht bestaande afspraken) en is er sprake van een verkoopstop voor woningen die voor maximaal €10.000,- schoon, heel en veilig gemaakt kunnen worden en geschikt zijn om als tijdelijke doortroomlocatie voor alleengaande stadhouders te kunnen fungeren (zie ook jaarschijf 13b).	Stadlander: 38 sloep, 0 nieuwbouw, 0 aankoop, 0 verkoop vanaf april 2025 (mits woningen voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in afspraak 6 van de meerjarige prestatieafspraken). Woonkwartier: 0 sloep, 16 nieuwbouw, 0 aankoop, 2 verkoop.	✓	✓	✓													
✓	✓	✓	✓	7. De huidige voorraad middenhuurwoningen uitbreiden met 17 woningen in de periode t/m 2030 (Stadlander = 17, Woonkwartier = 0).			✓	✓													
✓	✓	✓	✓	8. Het (versneld) realiseren van de genoemde uitbreidingsopgave is uitsluitend mogelijk indien er minimaal aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan. Een aantal van die randvoorwaarden zijn reeds benoemd in de 'Woondeal West-Brabant-West, 2023'. Gemeente en corporaties gaan in gesprek over borging van de volgende randvoorwaarden: • Voldoende locaties • Voldoende ambtelijke capaciteit • Reële grondprijzen • Gezamenlijk bepalen ambities op projectniveau (stapeling eisen t.a.v. parkerenormen, esthetische kwaliteit etc.) • 30% sociale huur in huidige en toekomstige woningbouwplannen • Versnellen van vergunningsprocedures.	Het (versneld) realiseren van de genoemde uitbreidingsopgave is uitsluitend mogelijk indien er minimaal aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan. Een aantal van die randvoorwaarden zijn reeds benoemd in de 'Woondeal West-Brabant-West, 2023'. Gemeente en corporaties gaan in gesprek over borging van de volgende randvoorwaarden: • Voldoende locaties • Voldoende ambtelijke capaciteit • Reële grondprijzen • Gezamenlijk bepalen ambities op projectniveau (stapeling eisen t.a.v. parkerenormen, esthetische kwaliteit etc.) • 30% sociale huur in huidige en toekomstige woningbouwplannen • Versnellen van vergunningsprocedures.	✓	✓	✓													
✓	✓	✓	✓	9. Partijen maken nadere afspraken over de gewenste voorraadontwikkeling van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen op zowel gemeente als kernniveau.	Partijen maken nadere afspraken over de gewenste voorraadontwikkeling van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen op zowel gemeente als kernniveau.	✓	✓														
✓	✓	✓	✓	10. Gemeente, Stadlander en zorgorganisaties sluiten, in lijn met het afsprakenkader Vitale Vesting 2035 d.d. 14 maart 2022, een convenant waarin afspraken zijn vastgelegd over de samenwerking i.h.k.v. de beoogde grootschalige herstructurering.		✓	✓	✓													
✓	✓	✓	✓	11. De gemeente Steenbergse stelt een soorten management plan (SMP) op in het kader van de flora en faunabeheer en vraagt een vergunning aan bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. In geval van vergunning wordt verstrekt schrijft de gemeente de machtiging door aan de corporaties zodanig dat corporaties binnen de reikwijdte van het SMP en de vergunning werkzaamheden kunnen uitvoeren. Het streven is uiterlijk in 2026 de vergunning te ontvangen.		✓	✓														
✓	✓	✓	✓	12. In 2024 is een regionaal onderzoek naar de behoefte aan standplaatsen/woonwagens op gemeentelijk niveau afgerond. Daarna heeft er een aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de behoefte aan nieuwe woonwagengstandplaatsen in de kern Steenbergse. Hieruit blijkt een uitbreidingsopgave voor de doelgroep van woningcorporaties. Regioeigenaren en corporaties maken afspraken over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze uitbreidingsopgave (onderdeel van regionale bestuursopdracht "Woonwagens en standplaatsen"). * Momenteel zijn er geen duidelijke afspraken over het vertegenwoordigen van de belangen van mensen die een woonwageng zoeken of bewonen met betrekking tot de prestatieafspraken. Om deze reden onthouden de huurdersbelangenverenigingen zich van advies over deze afspraak.	a) Bespreken resultaten onderzoek en afspraken maken over vervolgstappen. b) Afgezien van nadere afspraken over eventuele uitbreiding van woonwagengstandplaatsen (zie 12a) vindt uitvoering plaats van onderstaande eerder gemaakte afspraken: - Stadlander neemt bestaande woonwagengstandplaatsen in Nieuw-Vossemeer en Steenbergse over van de gemeente en - Woonkwartier neemt bestaande woonwagengstandplaatsen in Dinteloord over van de gemeente (conform koopovereenkomst d.d. 1-5-2025). - Er worden nadere afspraken gemaakt over het realiseren van drie nieuwe woonwagengstandplaatsen in Nieuw-Vossemeer door Stadlander. - Woonkwartier realiseert 1 of 2 woonwagengstandplaatsen in Dinteloord (uitgangspunt 1 of 2 hangt af van uitkomst privaatrechtelijk geschil met persoon die nu grond in gebruik heeft waar gemeente extra standplaats in gedachte heeft) conform de afspraken die zijn gemaakt in bestuurlijk overleg 28-03-2024.	✓	✓														
✓	✓	✓	✓	13. Zoeken naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden binnen en buiten de bestaande voorraad. Te denken valt aan het splitsen van woningen, optoppen van woningen, vergroten woningen, transformatie, woning delen, realiseren van doortroomvoorzieningen etc. We gaan met elkaar in gesprek over beleemmeringen en mogelijkheden en zoeken naar kansen om die op te lossen.	a) Pilot uitvoeren t.b.v. woningdelen voor alleengaande stadhouders zoals overeengekomen tijdens het bestuurlijk overleg van 3 februari 2025. b) Pilot uitvoeren waarbij spoedzoekers (waaronder jongeren) middels tijdelijke contracten worden gehuust in woningen van nieuwbouwpilot Fregat.	✓	✓														
✓	✓	✓	✓	14. Langer zelfstandig thuis wonen betreft een gezamenlijk verantwoordelijkheid van gemeente en corporaties. In dat kader zien we een opgave in aanzien van het zorgen aan voldoende scootmobielstallingen. Gemeente en corporaties doen nader onderzoek naar deze opgave waaronder ook begrepen de kosten en wijze van financiering.	a) Inventariseren van locaties waar (op termijn) sprake is van een tekort aan scootmobielstallingen. b) Actualiseren van het programma van eisen bij nieuwbouw en renovatie waarbij aandacht is voor scootmobielstallingen.	✓	✓														
✓	✓	✓	✓	15. Mogelijkheden onderzoeken voor het realiseren van mantelzorgwoningen.			✓														
✓	✓	✓	✓	16. Gemeenten zijn verplicht vóór 1 januari 2026 een urgentieregeling op te stellen waarmee met voorrang woningen kunnen worden toegewezen aan dak- en thuislozen, uitstromers uit intramurale zorginstellingen of detentie en sociaal- en medisch urgenten (onderdeel van Rijkprogramma 'Een thuis voor iedereen' 2022). De gemeente stemt hierover af met regioeigenaren en corporaties.	De gemeente gaat aan de slag met het formuleren van een Volkshuisvestingsprogramma, waar de urgentieregeling onderdeel van uit maakt. Hierover wordt regionaal afgestemd en de resultaten van de regionale woonzorgvisie (zie punt 19) worden hierin meegenomen.	✓															
✓	✓	✓	✓	17. Er wordt voldaan aan de jaarlijkse gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van stadhouders (Stadlander = 2/3 taakstelling, Woonkwartier = 1/3 taakstelling). Als de huisvestingsmogelijkheden in de bestaande sociale woningvoorraad naar verwachting onbereikbaar zullen zijn, treden corporaties en gemeente vroegtijdig in overleg over alternatieven. De alternatieven worden uiterlijk in het tweede kwartaal van 2025 af uitgewerkt ook als mocht blijken dat op dat moment de taakstelling wel op de reguliere wijze wordt gehaald.	Het aantal stadhouders dat wordt gehuust is gelijk aan 30 (achterstand 2e helft 2024) + 24 (taakstelling 1e helft 2025) + taakstelling 2e helft 2025 (aantal nog nader te bepalen door het Rijk).	✓	✓														
✓	✓	✓	✓	18. Formulieren en implementeren van een regionaal woonwagengverdeling/beleidsbeleid. De intentie bestaat om de bevestiging van woonwageng aan de doelgroep over te dragen van gemeente naar de corporaties (onderdeel van regionale bestuursopdracht 'Woonwageng en standplaatsen').	Het streven is er op gericht eind 2025 een definitief besluit te nemen over het wel of niet uitgaan van een regionale bevestiging- en wachlijsten systeem voor woonwagengstandplaatsen.	✓															
✓	✓	✓	✓	19. Conform de Rijkprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen' stelt de gemeente in lokaal en regionaal verband een integrale woonzorgvisie op en geeft hieraan uitvoering. Deze visie heeft tot doel om de opgaven op de domeinen wonen, zorg en welzijn te verbinden en bevat in ieder geval een analyse van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte van o.a. psychisch kwetsbaren. De woonzorgvisie worden onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma en moeten uiterlijk 1 januari 2026 gereed zijn.	a) Vaststelling regionale woonzorgvisie door de gemeenteraad. b) Afronden gemeentelijke (regionale aanbesteding) thuiszorg en zodra thuiszorgorganisaties bekend zijn verder vorm geven aan deze afspraak.	✓	✓	✓													
✓	✓	✓	✓	20. 126 bestaande sociale huurwoningen verduurzamen (Stadlander = 93, Woonkwartier = 33).	Bij 33 woningen worden energetische maatregelen getroffen / verduurzaming toegepast (Stadlander = 0, Woonkwartier = 33).	✓	✓														
✓	✓	✓	✓	21. Uitvoeringsplannen maken op basis van de Transitievisie Warmte.	Uitvoeringsplan maken voor het centrum van Steenbergse + gebied Vitale Vesting + Steenbergse Noord-Oost.	✓															
✓	✓	✓	✓	22. Wanneer de (fysieke) werkzaamheden van corporaties en gemeenten beter op elkaar worden afgestemd kunnen er (versnellings)kansen ontstaan voor gezamenlijke opgaven en de investeringen worden voorkomen. Gemeente en corporaties gaan strategische planningen maken waarbij voorgenomen investeringen van partijen op elkaar worden afgestemd en wordt bezien of zich daardoor aanvullende kansen voordoen.	Gemeente en corporaties gaan in overleg over de meerjarige strategische planning en maken afspraken over hoe dit overleg nader vorm kan krijgen.	✓	✓														
✓	✓	✓	✓	23. De gemeente stelt een gemeentelijk Waterplan vast en draagt zorg voor uitvoering daarvan.	Vaststelling van gemeentelijk Waterplan door de gemeenteraad.	✓															
✓	✓	✓	✓	24. Naar verwachting stopt de salderingsregeling in 2027 waardoor de energie die wordt opgewekt door zonnepanelen door huurders niet meer kan worden weggesteekt tegen het eigen energieverbruik. Corporaties onderzoeken of deze ontwikkeling aanpassing vergt van het woonlastenbeleid.	Naar verwachting stopt de salderingsregeling in 2027 waardoor de energie die wordt opgewekt door zonnepanelen door huurders niet meer kan worden weggesteekt tegen het eigen energieverbruik. Corporaties onderzoeken of deze ontwikkeling aanpassing vergt van het woonlastenbeleid.	✓															
✓	✓	✓	✓	25. Huurders stimuleren zich energiezuinig te gedragen door hen actief voor te lichten over nut, noodzaak en mogelijkheden. Hiervoor worden vanuit de gemeente middelen beschikbaar gesteld (o.a. de (resterende) RREW-subsidie en subsidie Aanpak Energiearme Kwaliteits Huishoudens).		✓															
✓	✓	✓	✓	26. Partijen onderzoeken op welke wijze de bijdrage van de corporaties aan de doelstellingen van de gemeente ten aanzien van vermindering van CO2-uitstoot inzichtelijk kan worden gemaakt.		✓															
✓	✓	✓	✓	27. Woonkwartier onderzoekt het herijken van het streefhuurbelief en informeert gemeenten en HV Fijn Wonen over de uitkomsten en stemmen vervolgspraken af (adviesrecht HV).		✓															
✓	✓	✓	✓	28. In 2021 hebben regioeigenaren en corporaties het convenant 'Duurzame huisvesting en begeleiding kwetsbare groepen (2021)' gesloten. Hiervan zijn intenties vastgelegd met betrekking tot het organiseren van het zelfstandig wonen en (ambulante) zorg van kwetsbare groepen in buurten en wijken (zie ook afspraak over de woonzorgvisie). Corporaties en gemeenten gaan deze intenties vertalen naar concrete afspraken.	Over de intentie om te gaan werken met een 'regionale transfertaal' worden nadere afspraken gemaakt.	✓															
✓	✓	✓	✓	29. Woonkwartier onderzoekt samen met partners de mogelijkheden voor een 'doorbraakfonds'. Dit fonds is gericht op het bekostigen van 'out of the box oplossingen' voor sociale problemen waardoor (hogere) maatschappelijke kosten kunnen worden voorkomen.		✓															
✓	✓	✓	✓	30. Corporaties zijn in het kader van circulaire bouw voornemens vernieuwende bouwsystemen toe te passen. Bij dergelijke innovaties kan gestuit worden op knelpunten. Gemeente en corporaties inventariseren op voorhand mogelijke knelpunten en maken afspraken over het helpen daarvan.		✓															