

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING EN ONDERTEKENING.....	3
SAMENWERKINGS- EN PROCESAFSPRAKEN.....	5
1. BESCHIKBAARHEID.....	8
2. BETAALBAARHEID.....	13
3. LEEFBAARHEID.....	16
4. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID.....	20
5. HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN.....	23
BEGRIPPENLIJST.....	27



MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030



INLEIDING

Gemeente Zundert, Thuisvester en Huurdersvereniging gemeente Zundert hebben, conform de Woningwet, in gezamenlijkheid prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2026-2030. Om te komen tot deze prestatieafspraken zijn de betrokken partijen met elkaar in dialoog gegaan over de lokale ambities. Thuisvester heeft een overzicht van de voorgenomen activiteiten voor de periode 2026-2030 opgesteld. Deze vormt de basis voor de voorliggende prestatieafspraken. Hierbij sluiten we aan bij de Nationale prestatieafspraken (NPA), de regionale Woondeal Stedelijke regio Breda – Tilburg, het volkshuisvestingsprogramma (Omgevingsthema Wonen 2025-2030) van gemeente Zundert en de strategische visie en het handelingsperspectief van Thuisvester. De afspraken gelden voor de periode 2026 tot en met 2030. Aanvullend hierop worden er ieder jaar concrete jaarafspraken gemaakt.

Thema's

Gemeente Zundert, Thuisvester en huurdersvereniging gemeente Zundert hebben inhoudelijk afspraken gemaakt over de volgende hoofdthema's:

1. Beschikbaarheid: nieuwbouw, aankoop/verkoop, liberalisatie
2. Betaalbaarheid
3. Leefbaarheid
4. Kwaliteit en duurzaamheid
5. Huisvesting van specifieke doelgroepen, wonen & zorg

Financiële verantwoording

Alle voornoemde afspraken zijn onder voorbehoud van financiering en borging.

Samenvatting opgaven in gemeente Zundert

Het volkshuisvestingsprogramma 'Omgevingsthema Wonen' van 2025 van gemeente Zundert kent de volgende kernpunten:

- Minimaal 70% van de woningbouwopgave is een 'betaalbare woning', waarvan;
 - Minimaal 30% een sociale huurwoning
 - Minimaal 10% goedkope koop en / of middeldure huurwoning
 - Minimaal 30% betaalbare koop en / of middeldure huurwoning
 - Maximaal 30% vrij in te vullen
 - Minimaal 30% van de woningbouwopgave is een nul-tredenwoning
 - We bouwen kleine, betaalbare koop- en huurwoningen voor starters
 - Iedere kern heeft een woon (-zorg) complex met ontmoetingsruimte

Visie Thuisvester

Het Handelingsperspectief 'Samen op weg' van Thuisvester kent de volgende kernpunten:

- Een perspectiefwisseling van klantgedreven organisatie naar maatschappelijk partner, met focus op samenwerking en netwerkontwikkeling.
- Drie basisprincipes als leidraad:
 - Opgave- en gebiedsgericht werken, met één wijkbeeld, één plan, één team en één budget.
 - Verandering omarmen, ook als het schuurt, met ruimte voor vallen en opstaan.
 - Data-gedreven werken, gericht op voorspellend handelen en slimme inzet van technologie.
- De maatschappelijke opgaven worden uitgewerkt aan de hand van vier hoofdthema's:
 - Anders wonen – variatie in woonvormen, flexibiliteit en snelheid in woningrealisatie.
 - Duurzaam en groen – bouwen aan toekomstbestendige wijken met aandacht voor circulariteit, biodiversiteit en energietransitie.
 - Er op tijd bij zijn – vroegsignalering en samenwerking voor bestaanszekerheid en preventie.
 - Samenleven en verbinding – versterken van leefbaarheid, ontmoeting en gemeenschapszin in wijken en dorpen.

ONDERTEKENING

De meerjarige prestatieafspraken gemeente Zundert 2026-2030 zijn overeengekomen te Zundert op 4 december 2025.

Gemeente Zundert
J.G.P. Vermue, Burgemeester

Huurdersvereniging gemeente Zundert
J.F.L.C. Backx, Voorzitter

Thuisvester
D.A.M.M. Gerrits, Directeur-Bestuurder





SAMENWERKINGS- EN PROCESAFSPRAKEN

De afspraken die we maken zijn voornamelijk langer durend van aard met de ambitie om onze doelstellingen voor 2030 te behalen. De voorliggende afspraken gelden voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2030. In deze afspraken staan de gezamenlijke visie en ambities centraal en focussen we ons op een zo'n goed mogelijke samenwerking. Daarvoor is het belangrijk dat we wederkerige afspraken maken die de betrokken partijen in staat stellen om de gevraagde prestaties te leveren. We hebben elkaar hard nodig om samen het verschil te maken en de volkshuisvestelijke opgaven aan te pakken. We focussen ons in deze prestatieafspraken dan ook op 'growing concern'. Nieuwe afspraken waarin we gezamenlijk echt het verschil kunnen maken voor de bewoner. Alles wat we samen doen en goed loopt, het zogenaamde 'going concern', zetten we voort maar laten we in deze prestatieafspraken buiten beschouwing.

Wat gaan we samen doen?

1. We maken afspraken voor de periode 2026 tot en met 2030. Concreet hebben we alvast een gezamenlijke visie opgesteld per onderwerp met daarbij meetbare doelen voor 2030. Ook zijn er alvast activiteiten voor 2026 opgesteld om naar deze doelen toe te werken. De activiteiten voor 2027 volgen in 2026, de activiteiten voor 2028 volgen in 2027 en zo voort.
2. Als er geen concrete afspraken gemaakt kunnen worden op een bepaald thema, worden er procesafspraken gemaakt om wel tot overeenstemming te komen in het volgende jaar.
3. We werken volgens de volgende cyclus:
 - Uiterlijk 1 april van ieder jaar vindt er een voorbereidend overleg plaats tussen gemeente Zundert, Thuisvester en huurdersvereniging gemeente Zundert. In dit overleg kijken we terug op het voorgaande jaar, gaan we in gesprek over waar in het komende jaar onze gezamenlijke aandacht ligt en wat voor afspraken daar dan bij horen voor in het volkshuisvestelijk bod (overzicht met activiteiten).
 - Uiterlijk 1 juli deelt Thuisvester het door haar opgestelde volkshuisvestelijk bod met een overzicht van voorgenomen activiteiten met gemeente Zundert en huurdersvereniging gemeente Zundert, tenzij Thuisvester, gemeente Zundert en huurdersvereniging gemeente Zundert anders zijn overeengekomen. Thuisvester doet daarbij ook de uitnodiging om in gesprek te gaan over prestatieafspraken.
 - Gemeente Zundert en Thuisvester stellen hierna per thema werkgroepen op waarbij vakinhoudelijke collega's in gezamenlijkheid verder vorm geven aan de concrete activiteiten voor het komende jaar.
 - Uiterlijk 15 december vindt ondertekening van de prestatieafspraken plaats en worden de prestatieafspraken gepubliceerd op de website van Thuisvester.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE ZUNDERT 2026-2030

4. De voortgang van de huidige afspraken wordt meermaals per jaar gemonitord.
5. Zowel gemeente Zundert als Thuisvester neemt haar verantwoordelijkheid en eigenaarschap voor de gemaakte afspraken.
6. Via het bestuurlijk overleg geven gemeente Zundert en Thuisvester statusupdates over de onderwerpen die in de prestatieafspraken aan bod komen, waarbij de ambtelijke organisatie ruimte wordt geboden om input te leveren.
7. De huurdersvereniging gemeente Zundert kan rekenen op ondersteuning van gemeente Zundert en Thuisvester wanneer dit gewenst is.
8. Wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen consequenties hebben voor de gemaakte prestatieafspraken. In de reguliere overleggen (zie punt 4) bespreken we mogelijke wijzigingen van wet- en regelgeving en sturen we waar nodig bij zodat we gezamenlijk kunnen bepalen of ontwikkelingen moeten leiden tot wijzigingen van lopende afspraken en/of aanvullende afspraken.
9. Thuisvester en de gemeente Zundert dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor een sterke regionale binding, door actief aan te sluiten bij de maatschappelijke opgaven die in de regio spelen.

Taken en verantwoordelijkheden van de drie partijen

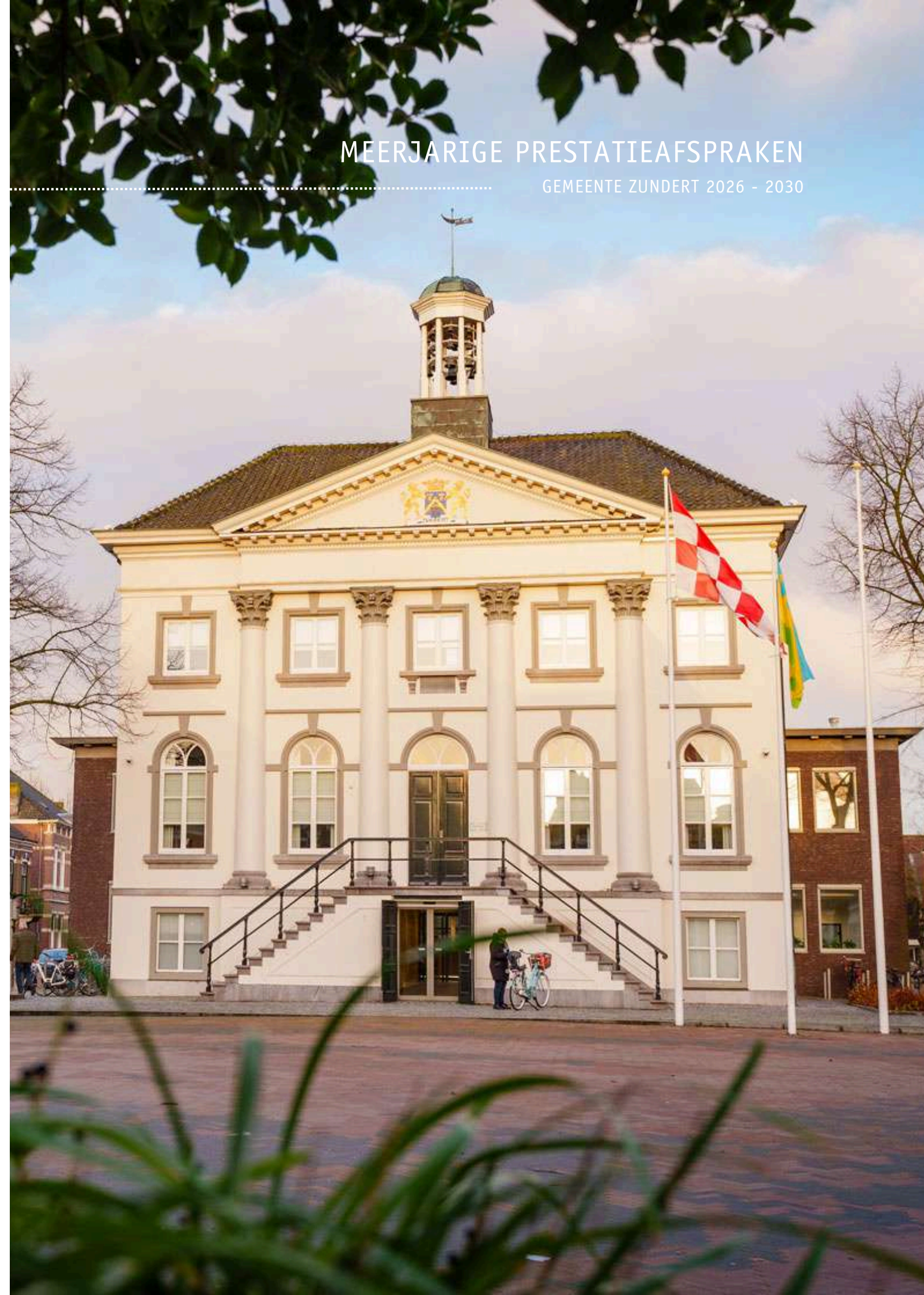
De drie betrokken partijen: huurdersvereniging gemeente Zundert, Thuisvester en gemeente Zundert handelen ieder vanuit hun eigen specifieke taken en bijbehorende verantwoordelijkheden. De betrokken partijen kunnen elkaar aanspreken op de verantwoordelijkheden bij het maken en het uitvoeren van de afspraken. Voor de volledigheid beschrijven we ze als volgt:

Thuisvester

De corporatie heeft een wettelijk bepaalde kerntaak, namelijk het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting. Ook dragen corporaties bij aan prettig leefbare wijken. In het verlengde daarvan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren.

Huurdersvereniging gemeente Zundert

De belangrijkste taken van een huurdersvereniging zijn: het behartigen van de belangen van huurders in het overleg met de corporatie, het gevraagd en ongevraagd adviseren van de corporatie op beleidsniveau, het raadplegen en mobiliseren van de achterban, het ondersteunen van bewonerscommissies die op complexniveau actief zijn en het vertegenwoordigen van het huurdersbelang bij het opstellen van prestatieafspraken in de driehoek gemeente, huurdersvereniging en corporatie.





MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE ZUNDERT 2026-2030

Gemeente Zundert

Het is aan de gemeente om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, dit is wettelijk verplicht (Omgevingsthema Wonen, vastgesteld voor de periode 2025-2030). De gemeente bouwt en beheert woningen niet zelf, maar geeft hiervoor de kaders aan. Het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente raakt ook veel andere verantwoordelijkheden van de gemeente zoals ruimtelijke ordening, maatschappelijke ondersteuning, wonen, zorg en welzijn.

Opbouw van de samenwerkingsafspraken

Per thema hanteren we een vaste structuur voor onze prestatieafspraken. Ieder thema begint met de gezamenlijke opgave waarin we aangeven waar we gezamenlijk naartoe willen in 2030. Daarna zijn er een aantal concrete smart-doelstellingen voor 2030 gerealiseerd. We gebruiken de komende vijf jaar om hiernaartoe te groeien. Vervolgens zijn er een aantal smart-activiteiten voor het huidige jaar geformuleerd, waarmee we een stap in de richting van de doelen voor 2030 zetten.



BESCHIKBAARHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGPORTEFEUILLE IN ZUNDERT

Gemeente Zundert en Thuisvester hebben de gezamenlijke ambitie uitgesproken om het aantal sociale huurwoningen binnen de gemeente fors te laten groeien. Deze ambitie sluit aan bij de bredere doelstellingen van de woondeal en de noodzaak om te voorzien in voldoende betaalbare en passende huisvesting voor uiteenlopende doelgroepen. We staan hierin samen aan de lat: zowel de gemeente als Thuisvester hebben een belangrijke rol in het realiseren van een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad.

Tegelijkertijd bevinden we ons in een overgangsfase. Een groot deel van de woningbouwprojecten die momenteel in uitvoering zijn, zijn gebaseerd op plannen die al vóór de Woondeal in een vergevorderd stadium waren. Hierdoor zien we op dit moment een tijdelijke daling van het aandeel sociale huurwoningen in Zundert, van 13% naar 12,4% per 1 januari 2025. Deze ontwikkeling vraagt om een gezamenlijke inspanning om in de komende jaren gericht te sturen op het vergroten van het aandeel sociale huur binnen nieuwe woningbouwplannen.

Gemeente Zundert en Thuisvester werken daarom samen aan een dynamische en duurzame woningportefeuille die inspeelt op veranderende woonbehoeften en de sociale samenstelling binnen de gemeente. Het doel is om in 2030 toe te groeien naar een sociaal woningaanbod van 14%, dat zowel duurzaam als adaptief is, met voldoende betaalbare woningen voor diverse doelgroepen.

Samen verantwoordelijk voor betaalbare woningen

Zolang de financiële ratio's van Thuisvester dit toelaten, participeren we in nieuwbouwprojecten voor betaalbare huurwoningen voor middeninkomens en in het toevoegen van sociale koopwoningen. De samenwerking is gericht op het realiseren van een gevarieerd aanbod, waarbij nieuwbouw en aankoop worden ingezet om de portefeuille te verjongen en beter aan te laten sluiten op de woonwensen van bewoners.

Strategische verkoop als instrument

Hoewel het uitgangspunt is om tussen 2026 en 2030 geen woningen te verkopen, kan hier in specifieke gevallen strategisch van worden afgeweken.

Verkoop wordt dan ingezet om: versnipperd bezit te verminderen, onvoldoende passende woningen af te stoten, gemengd eigendom binnen VvE's te vereenvoudigen en sociale balans in buurten te herstellen. Bij eventuele uitzonderingen wordt altijd gezorgd voor een zorgvuldige afweging. Verkoop is geen doel op zich, maar een middel om de woningportefeuille toekomstbestendig te maken.

Innovatieve woonconcepten en gebiedsgerichte aanpak

Om in de periode tot 2030 beter in te kunnen spelen op de woonbehoeften van woningzoekenden in de gemeente Zundert, realiseren we minimaal drie nieuwe woonprojecten met innovatieve woonconcepten zoals modulaire woningen, woningdelen en friendscontracten. Hierbij is het uitgangspunt dat minimaal 50% van deze woningen worden toegewezen aan inwoners uit de gemeente Zundert. De realisatie vindt onder andere plaats door een gebiedsgerichte aanpak en intensieve samenwerking met lokale partners.

Het doel is om de effectiviteit en zichtbaarheid van onze inspanningen in alle kernen van Zundert zichtbaar te vergroten.

Focus op betaalbare huur

Door stijgende koopprijzen groeit de vraag naar betaalbare huurwoningen. Gemeente Zundert en Thuisvester sturen gezamenlijk op een groei van het aandeel sociale huur, met als uitgangspunt minimaal 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten. Afwijkingen worden gecompenseerd in andere projecten, zodat de totale sociale nieuwbouwpoging geborgd blijft. De prioriteit ligt bij het bouwen van sociale huurwoningen, boven sociale koopwoningen. De gemeente ondersteunt dit door beschikbare instrumenten en subsidies maximaal in te zetten.

Vrije toewijzingsruimte naar 15%

Thuisvester heeft jaarlijks haar vrije toewijzingsruimte uitgebreid naar 15% om woningen toe te kunnen wijzen aan huurders met een middeninkomen en zo hun kansen op woonruimte te vergroten. Doel is om een bredere doelgroep te kunnen huisvesten in woningen van Thuisvester om zo meer differentiatie in wijken en buurten te creëren.

Nieuwbouw als kern van het beleid

Nieuwbouw is het belangrijkste middel om onze gezamenlijke doelen te bereiken. Hiermee realiseren we:

- Gemixte wijken met sociale huur, middenhuur en (sociale) koop
- Ondersteuning voor starters, jongeren, middeninkomens en senioren
- Minimaal 200 sociale huurwoningen en +/- 40 middenhuurwoningen bouwen
- Levensloopbestendige woningen die doorstroming bevorderen





MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030

HOOFDSTUK 1

Beperkte aankoop en gezamenlijke afstemming

Structurele woningaankopen maken geen deel uit van het beleid. Dit standpunt wordt breed gedragen, onder andere door huurdersvereniging Zundert. Bij eventuele uitzonderingen wordt er altijd gezorgd voor een zorgvuldige afweging.

De rol van de particuliere sector

Voor het midden- en hoog segment zijn particuliere aanbieders de belangrijkste spelers. Gemeente Zundert bewaakt de betaalbaarheidsverdeling (30-40-30) en maakt duidelijke afspraken over het aandeel betaalbare woningen in projecten. Zo ontstaat een inclusieve woonomgeving waarin ook het middensegment goed bediend wordt.

Investing in nieuwbouw tot 2030

Thuisvester werkt tot 2030 aan diverse nieuwbouwprojecten, met een totale investering van circa

€ 70.000.000 voor de realisatie van circa 200 sociale huurwoningen. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet richting een duurzame, toekomstbestendige betaalbare woningvoorraad.

Onderstaand tabel met een verwachte realisatie van +/- 78 sociale huurwoningen voor de komende twee jaar (2026 en 2027).

Project	2026	2027	Totaal
De Ren Rijsbergen		8	8
Modulaire woningen Zundert	40	30	70
Totaal Zundert	40	38	78

N.B. Bovenstaande projecten staan opgenomen in de begroting van Thuisvester.



HOOFDSTUK 1

In de periode 2028 t/m 2030 wordt de planvorming en/of realisatie verwacht van:
18 huurwoningen Tuinderij fase 6 De Bie Zundert
71 huurwoningen Rijserf Rijsbergen
Totaal 89 huurwoningen

Naast de bovenstaande projecten is Thuisvester ook betrokken bij andere nieuwbouwwontwikkelingen waarvan de de planvorming in de periode 2027-2031 wordt verwacht (zoals o.a. Hooghe Weide Klein Zundert, Wernhout West, De Brug Zundert, De Willaert Zundert, Margriet van de Laer).

IN DE PERIODE 2026-2030 WERKEN WE AAN DE VOLGENDE MEETBARE DOELSTELLINGEN:

- We voegen minimaal 200 nieuwe sociale huurwoningen vóór eind 2030 en we zorgen dat er +/- 40 middenhuurwoningen in plannen zijn toegevoegd.
- We introduceren minimaal drie nieuwe woonvormen om de bestaande sociale huurwoningvoorraad beter te benutten.
- In 2030 is het voor huurders van Thuisvester makkelijker om binnen het woningbezit van Thuisvester door te stromen naar een passende woning.

ACTIVITEITEN 2026

1.1 Woning delen en woning splitsen

In 2026 bundelen Thuisvester en de gemeente Zundert hun krachten om woningdelen structureel mogelijk te maken. Zo ontstaan er nieuwe kansen voor jongeren en starters, benutten we de woningvoorraad beter en versnellen we de toegang tot de woningmarkt. Thuisvester wil een pilot bij minimaal 2 woningen uitvoeren waarbij woningdelen of woning splitsen wordt toegepast. Gemeente Zundert stelt zich faciliterend op bij een eventuele vergunningaanvraag en zorgt uiteindelijk voor structurele inbedding in het lokale woonbeleid.

1.2 Prioriteitenlijst nieuwbouw

Thuisvester en de gemeente Zundert stellen in 2026 gezamenlijk een prioriteitenlijst op voor alle nieuwbouwprojecten, als basis voor een afgestemde en doelgerichte ontwikkelstrategie.

1.3 Definitie sociale koop

Thuisvester en de gemeente Zundert spreken af om in 2026 gezamenlijk een definitie van “sociale koop” vast te stellen, en deze af te stemmen op de gewenste toepassing binnen zowel nieuwbouwprojecten als het bestaande woningaanbod.

1.4 Verhuisvoucher om doorstroming te stimuleren

Een instrument om doorstromen te bevorderen, is het uitgeven van een verhuisvoucher (door de gemeente) aan bewoners die verhuizen van een sociale eengezinshuurwoning naar een levensloopbestendige sociale huurwoning. In andere gemeentes is dit een succesvol instrument gebleken. De gemeente onderzoekt in 2026 of dit instrument ook geïmplementeerd kan worden in Zundert.

1.5 Huisvestingsverordening

Gemeente Zundert pakt de uitwerking van een Huisvestingsverordening op met de regio (De Baronie). Gemeente Zundert heeft hierover overleg met Huurdersvereniging gemeente Zundert en Thuisvester.

1.6 Realisatiestimulans

De gemeente Zundert onderzoekt in 2026 de mogelijkheden en invulling van de realisatiestimulans en gaat hierover met Thuisvester in gesprek.





BETAALBAARHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: BETAALBAARHEID EN BESTAANSZEKERHEID VOOR IEDEREEN

In 2030 hebben wij, als gemeente Zundert en Thuisvester, stappen gezet om een meer inclusieve woonomgeving te realiseren waarin betaalbaarheid en toegankelijkheid centraal staan. Onze gedeelde missie is om te zorgen voor voldoende woningen, waarbij de juiste woning op de juiste plek beschikbaar is voor de juiste doelgroep. Door intensieve samenwerking en een aanpak die inspelt op de diversiteit van woonbehoeften, creëren we een solide basis voor betaalbaar wonen in gemeente Zundert.

Groei en toekomstbestendigheid van de woningvoorraad

Om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken, focussen wij gezamenlijk op nieuwbouwprojecten die niet alleen het aantal woningen vergroten, maar ook diverse doelgroepen bedienen. We zetten in op:

- Sociale huur en middenhuur om betaalbare woonruimten te bieden voor lagere en middeninkomens.
- Diversiteit in woningtypen, zoals levensloopbestendige woningen, om doorstroming te bevorderen en gezinnen en ouderen passende opties te geven.

Daarnaast worden de inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhogingen doelgericht geïnvesteerd in energetische verbeteringen en nieuwbouw, wat resulteert in een toekomstbestendige woningvoorraad.

Een gezamenlijke focus op monitoring en sturing

Samen monitoren en sturen wij op de slaagkansen van verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen. Door inzichten te delen en beleidskeuzes af te stemmen, blijven we flexibel inspelen op veranderende woonbehoeften. Door onze krachten te bundelen, bouwen we samen aan een toekomst waarin betaalbaarheid een gedeelde verantwoordelijkheid blijft.

Bestaanszekerheid als onderdeel van betaalbaarheid

Betaalbaarheid gaat voor Thuisvester niet alleen over huurprijzen, maar ook over rust in het hoofd. Zonder financiële ademruimte kunnen mensen niet vooruitkijken, keuzes maken of meedoen in de buurt. In 2030 betekent betaalbaar wonen bij Thuisvester nog altijd dat niemand zijn of haar woning verliest op basis van huurachterstand. We signaleren op tijd, schakelen sneller en maken altijd één integraal plan per huishouden.

Zo behouden we niet alleen betaalbare woningen voor onze huurders, maar voorkomen we ook onnodige stress, uitval en maatschappelijke kosten.

Ook de gemeente onderschrijft het belang van betaalbaar wonen als fundament voor een gezonde en inclusieve samenleving. Daarom investeren we in vroegsignalering, samenwerking met maatschappelijke partners en het versterken van lokale voorzieningen. Betaalbaarheid is voor de gemeente niet alleen een economische kwestie, maar ook een sociale: het draagt bij aan bestaanszekerheid, gelijke kansen en leefbare wijken. In lijn met de ambities van Thuisvester zet de gemeente in op het voorkomen van huisuitzettingen, het bieden van maatwerk bij financiële problemen, en het realiseren van voldoende betaalbare nieuwbouw. Samen zorgen we ervoor dat wonen geen bron van zorg is, maar een stabiele basis voor een beter leven.

IN DE PERIODE 2026-2030 WERKEN WE AAN DE VOLGENDE MEETBARE DOELSTELLINGEN:

- In 2030 zijn ontruiming zeldzaam. Het doel is: geen ontruiming op basis van enkel huurachterstanden. Thuisvester en gemeente Zundert werken samen om dit mogelijk te maken.
- Gemeente Zundert en Thuisvester zorgen er samen met andere ketenpartners voor dat we eerder signaleren, sneller schakelen en één plan per huishouden maken wat betreft schuldhulpverlening.
- In 2030 is alle communicatie die Thuisvester en gemeente Zundert richting bewoners doen op B1 taalniveau. Dit doen we met als doel om bewoners op een toegankelijke manier te informeren. Door begrijpelijke taal te gebruiken, willen we ervoor zorgen dat iedereen, ongeacht taalvaardigheid – de informatie kan begrijpen en ernaar kan handelen.
- In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester de samenwerking omtrent bestaanszekerheid versterkt.

ACTIVITEITEN 2026

2.1 Pilot doorbraakfonds Zundert

Thuisvester en de gemeente Zundert starten, samen met Surplus en het Werkplein Hart van West-Brabant, de pilot doorbraakfonds Zundert. Met de tweejarige pilot doorbraakfonds willen we snelle (nood)maatwerkondersteuning bieden aan inwoners van de gemeente Zundert die buiten de reguliere hulpverlening vallen of niet tijdig geholpen kunnen worden. Het doel is om doorbraken te realiseren die positieve veranderingen teweegbrengen of escalatie voorkomen met flexibele oplossingen die aansluiten op individuele behoeften. In 2026 willen we vijf huurders van Thuisvester helpen door middel van het doorbraakfonds.



2.2 Pilot voorkomen huurachterstanden bij intrekking woning

Thuisvester, Werkplein en gemeente Zundert onderzoeken in 2026 de mogelijkheden om bijstandsaanvragen sneller toe te kennen. Zo voorkomen we dat huurders vroegtijdig te maken krijgen met schulden of huurachterstanden. Daarnaast zetten we in op schuldenpreventie en werken we aan het verlagen van de afboekingen van de woningcorporatie bij schuldsaneringstrajecten (0-voorstellen). Doel afname 0 voorstellen met 10%.

2.3 Stimuleren gebruik van financiële regelingen

Door middel van '[Datgeldtvoormij.nl](https://www.datgeldtvoormij.nl)' stimuleert Thuisvester in samenwerking met gemeente Zundert het gebruik van (financiële) regelingen onder huurders. Op deze manier voorkomen we dat huurders onnodig met te weinig middelen moeten rondkomen en verkleinen we de kans op huurachterstanden. In 2026 zijn er werkafspraken gemaakt en wordt er regulier aandacht besteed aan '[Datgeldtvoormij.nl](https://www.datgeldtvoormij.nl)' via de reguliere communicatiekanalen.

2.4 In 2026 intensiveren gemeente Zundert en Thuisvester de samenwerking

Doel voor gemeente Zundert en Thuisvester is om in 2026 in ieder geval een gezamenlijke werkwijze op te stellen voor vroegsignalering. Gemeente Zundert neemt hierin het voortouw. Er komt een periodiek, integraal overleg tussen de gemeente, het Werkplein en Thuisvester met betrekking tot bestaanszekerheid. Ook zorgen we voor een warme overdracht zodat huurder niet nogmaals zelf actie hoeft te ondernemen. Daarnaast bieden we ondersteuning en/of informatieverstrekking bij life-events.

2.5 Jaarlijks terugkerende acties bestaanszekerheid

Elk jaar organiseren gemeente Zundert en Thuisvester samen twee (communicatie)acties rondom het thema bestaanszekerheid. Dit kunnen bijvoorbeeld opruimacties zijn of activiteiten die aandacht vragen voor energiearmoede, gekoppeld aan momenten zoals de 'Week van het Geld' of 'Wereldarmoededag'. De concrete invulling hiervan wordt in het eerste kwartaal 2026 verder uitgewerkt.

LEEFBAARHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: SAMEN BOUWEN AAN LEEFBARE EN VERBONDEN GEMEENSCHAPPEN

In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester in gezamenlijkheid met partners, samen een sterke en duurzame basis gelegd voor schone, hele en veilige leefomgevingen. Deze visie wordt gedragen door onze nauwe samenwerking en de actieve betrokkenheid van bewoners. Samen zorgen we voor wijken waar mensen zich veilig, welkom en verbonden voelen.

Een gedeelde verantwoordelijkheid voor schone, veilige en hele leefomgevingen
Met input van bewoners houden wij onze leefomgevingen schoon, heel en veilig. Wij begrijpen dat dit fundamentele voorwaarden zijn voor woongenot en sociale samenhang. Veiligheid is daarbij een speerpunt. Onze aanpak omvat niet alleen fysieke ingrepen zoals goed onderhoud en veilige infrastructuur, maar ook sociale initiatieven die veiligheid bevorderen door buurtbewoners met elkaar te verbinden. Het is belangrijk om wijken die meer kwetsbaar zijn en waar bewoners wonen die vaak al moeite hebben om zichzelf staande te houden extra te versterken. We geloven dat een weerbare wijk begint met omzien naar elkaar. We willen bewoners inspireren om niet alleen te letten op wat er misgaat, maar ook op wie misschien hulp of aandacht nodig heeft. Bewustwording als basis. Door gerichte voorlichting maken we bewoners bewust van signalen en zijn we duidelijk over wat zij kunnen doen en waar zij deze signalen kunnen melden. Handhaving blijft belangrijk maar heeft een mensgerichte invulling.

Door actief te investeren in het versterken van gemeenschapsgevoel en onderlinge betrokkenheid, creëren we buurten waarin mensen zich gezien, gehoord en gesteund voelen. Dit kan op verschillende manieren, zoals door het faciliteren van ontmoetingen, het stimuleren van samenwerking en het ondersteunen van bewonersinitiatieven die bijdragen aan een positieve leefomgeving. In kwetsbare wijken kan dit het verschil maken: wanneer mensen elkaar kennen en vertrouwen, ontstaat er een netwerk van zorg en solidariteit dat de sociale veerkracht vergroot. Zo bouwen we samen aan buurten die niet alleen fysiek veilig zijn, maar ook sociaal sterk en toekomstbestendig.





HOOFDSTUK 3

Betrokkenheid van de gemeenschap

Wij geloven dat een leefbare omgeving begint bij de bewoners zelf. Daarom zetten wij in op het stimuleren van inwonerparticipatie, waarbij we bewoners actief betrekken bij de plannen die hun woonomgeving beïnvloeden. Kleinschaligheid is hierbij cruciaal: door bewoners op buurtniveau te betrekken, creëren we korte lijnen en hechte gemeenschappen waarin iedereen zich gehoord voelt.

Flexibel inspelen op gemeenschappelijke behoeften

Om te weten wat er leeft binnen de gemeenschap, blijven wij luisteren naar de signalen van onze bewoners. Dit stelt ons in staat om flexibel in te spelen op hun behoeften.

Nieuwe woonwijken met een sociale kern

Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken leggen wij de focus op het bouwen van gemeenschappen, niet alleen huizen. Onze gezamenlijke inspanning zorgt ervoor dat nieuwe wijken kleinschalig en verbonden blijven, met voorzieningen die bijdragen aan het welzijn van bewoners. Zo waarborgen wij dat iedere nieuwe wijk niet alleen functioneel, maar ook sociaal en levendig is.

IN DE PERIODE 2026-2030 WERKEN WE AAN DE VOLGENDE MEETBARE DOELSTELLINGEN:

- In 2030 zijn de wijken in gemeente Zundert schoner en veiliger.
- Doordat de leefbaarheid in kwetsbare wijken is verbeterd, zijn er 30% minder overlastmeldingen.
- In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester de weerbaarheid in verschillende straten en wijken versterkt.
- Thuisvester heeft de mogelijkheid om haar bewoners te bevragen via het “bewonerspanel” en zet dit structureel in. Hierdoor weten we wat er speelt en kunnen we snel acteren op de behoeften en wensen van bewoners. Indien mogelijk betrekken we de gemeente Zundert zoveel als mogelijk bij onze uitvragen als het gaat om de leefbaarheid in de wijken.
- In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester meer bewustwording gecreëerd onder bewoners over het scheiden van afval.

ACTIVITEITEN 2026

3.1 Bewustwording rondom afval scheiden

Gemeente Zundert en Thuisvester werken in 2026 samen om bewustwording te creëren bij bewoners rondom het scheiden van afval. Dit gaan we doen door in 2026 via diverse communicatiekanalen van Thuisvester bewoners te informeren in diverse talen. Daarnaast worden bewoners die herhaaldelijk het afval verkeerd scheiden persoonlijk aangeschreven.

3.2 Netwerkbijeenkomsten

In 2026 organiseren Thuisvester en gemeente Zundert minimaal één netwerkbijeenkomst tussen professionals en vrijwilligers in gemeente. Met als doel inzicht te krijgen in lokale ontwikkelingen en het verkorten van communicatielijnen. Gemeente Zundert en Thuisvester faciliteren en coördineren de opstart.

3.3 Convenant woonoverlast

In 2026 wordt het convenant woonoverlast herzien met als doel de samenwerking tussen de gemeente Zundert, Thuisvester en politie te verbeteren. Tijdens dit proces wordt onderzocht in hoeverre alle partners actief deelnemen aan het convenant en of er ruimte is voor verbetering in de gezamenlijke aanpak van woonoverlast.

3.4 Verkenning Intensieve LeefbaarheidsAanpak (ILA)

In het kader van het versterken van de leefbaarheid in kwetsbare wijken wordt in 2026 gestart met een verkenning naar de toepasbaarheid van de Intensieve LeefbaarheidsAanpak (ILA). Deze aanpak richt zich op het integraal verbeteren van de fysieke, sociale en economische omstandigheden in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. In 2026 onderzoeken Thuisvester en gemeente Zundert of de ILA binnen onze samenwerking effectief en uitvoerbaar is. Dit advies vormt de basis voor een eventuele start in 2027.

3.5 Versterking straten en/of wijken

De gemeente Zundert en Thuisvester werken in 2026 samen uit hoe en welke straten en/of wijken versterkt kunnen worden. Het is belangrijk om wijken die meer kwetsbaar zijn en waar bewoners wonen die vaak al moeite hebben om zichzelf staande te houden extra te versterken. Op dit moment is een tijdelijke subsidie 'Community building' vanuit regio Baronie beschikbaar dat hiervoor zal worden ingezet. Resultaten hiervan worden meegenomen in het bepalen welke manier passend zijn in Zundert. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.





HOOFDSTUK 3

3.6 Bewonerspanel

Thuisvester introduceert in 2026 een vernieuwende en toekomstgerichte vorm van bewonersbetrokkenheid: het bewonerspanel. In nauwe samenwerking met een afvaardiging van de vier huurdersverenigingen wordt het panel in 2026 zorgvuldig geïmplementeerd en uitgerold. Het doel is om het bewonerspanel te laten uitgroeien tot een volwaardige, structurele en representatieve participatievorm die aansluit bij de diversiteit van onze huurders.

Via het bewonerspanel kunnen huurders en woningzoekenden op een laagdrempelige manier meedenken, meepraten en meehelpen richting geven aan thema's die hen raken. Denk aan woonbelevingsonderzoeken, gerichte enquêtes en uitnodigingen voor bijeenkomsten. Deze kunnen flexibel worden ingezet – van beleidsniveau tot aan straatniveau en op diverse doelgroepen zodat we maatwerk kunnen leveren en inspelen op lokale behoeften en signalen.

Het panel biedt Thuisvester een krachtig instrument om huurdersparticipatie te versterken en te verankeren in de prestatieafspraken. Zo zorgen we ervoor dat de stem van de huurders en woningzoekenden niet alleen gehoord wordt, maar ook daadwerkelijk invloed heeft op het beleid en de uitvoering.

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: EEN INCLUSIEVE EN ZORGZAME SAMENLEVING VOOR IEDEREEN

In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester, samen een stap gezet naar een meer duurzame en leefbare woonomgeving. In deze duurzame en leefbare woonomgeving profiteren bewoners van de directe voordelen van onze investeringen in klimaatadaptatie en biodiversiteit. Door onze krachten te bundelen, creëren wij toekomstbestendige wijken die bijdragen aan het welzijn van bewoners en het behoud van onze planeet. In de komende jaren doen gemeente Zundert en Thuisvester samen meer ervaring op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit op.

Groene en klimaatadaptieve leefomgevingen

Thuisvester en gemeente Zundert werken nauw samen om verharde tuinen te transformeren tot biodiverse en klimaatadaptieve plekken. Bij nieuwbouwprojecten zetten we maatregelen in om hittestress en wateroverlast te verminderen, terwijl we biodiversiteit bevorderen. Huurders worden actief ondersteund bij het vergroenen van hun tuinen, waardoor zij direct bijdragen aan een gezondere leefomgeving.

Duurzaam bouwen en renoveren

Waar mogelijk hebben we gasgestookte cv-ketels vervangen door toekomstbestendige systemen, waarmee we een grote stap zetten richting een gasvrije toekomst. Het gebruik van biobased materialen bij nieuwbouw- en renovatie neemt steeds verder toe. De focus van Thuisvester tot 2030 ligt op de materialentransitie en circulariteit. We zetten in op biobased materialen die bijdragen aan CO2-reductie, een gezond binnenklimaat. Gemeente Zundert stimuleert het actief toepassen van biobased materialen volgens het 'nieuwe normaal'.

Praktische voordelen voor bewoners

Wij geloven dat onze investeringen een beperking van woonlasten en woongenot moeten opleveren voor de bewoners.





HOOFDSTUK 4

Gasvrije wijken en handelingsperspectieven

Wij bieden bewoners duidelijke handelingsperspectieven voor het gasvrij maken van woningen, waarbij we per gebied inspelen op de specifieke behoeften en mogelijkheden. Samen ontwikkelen we strategieën die niet alleen duurzaam zijn, maar ook haalbaar en betaalbaar voor iedereen. Thuisvester heeft als doel duurzaam voorbereid te zijn op aardgasvrije woningen in 2040. Tot 2030 ligt de focus op materialentransitie en circulariteit. Gemeente Zundert zorgt voor duidelijke handelingsperspectieven en trekt met Thuisvester op om de doelstellingen te realiseren.

Betrokken bewoners en participatie

Participatie van huurders vormt een cruciaal onderdeel van onze visie. Dit gaat verder dan reactieve betrokkenheid bij klachten: wij willen dat bewoners vanaf het begin een meer actieve rol spelen in het vormgeven van hun leefomgeving.

Met deze gezamenlijke visie bouwen wij aan wijken die niet alleen duurzaam zijn, maar ook bijdragen aan de leefbaarheid en het welzijn van hun bewoners. Onze samenwerking vormt de sleutel tot een toekomst waarin zowel de aarde als onze gemeenschappen floreren.

IN DE PERIODE 2026-2030 WERKEN WE AAN DE VOLGENDE MEETBARE DOELSTELLINGEN:

- In 2030 passen we in 30% van onze nieuwbouwprojecten minimaal 30% biobased materialen toe, in lijn met de nationale ambitie maar wel op voorwaarde dat we de betaalbaarheid waarborgen.
- In 2030 hebben Thuisvester en gemeente Zundert hun samenwerking op het gebied van vergroening structureel versterkt.
- In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester meer bewustwording rondom het binnenklimaat gecreëerd bij bewoners. Wat hen stimuleert tot duurzaam gedrag rondom onder andere ventilatie, koeling en het voorkomen van schimmel en bijdraagt aan een lagere energierekening. Dit doen we door structureel afstemming te hebben over de lopende initiatieven en de bijbehorende communicatie-uitingen.



HOOFDSTUK 4

ACTIVITEITEN 2026

4.1 Kleinschalige woningcluster De Berk

Thuisvester en de gemeente Zundert maken in 2026 gezamenlijk een keuze voor een passend energieconcept voor een kleinschalige woningcluster in De Berk.

4.2 Verlagen energielasten huurders

Thuisvester en de gemeente Zundert onderzoeken in 2026 de haalbaarheid en effectiviteit van het verwarmen op 50 graden met een cv-ketel, met als doel het verlagen van de warmtevraag en energielasten voor huurders.

4.3 Convenant Biobased Bouwen & Telen

Gemeente Zundert commiteert zich aan de afspraken uit het Convenant Biobased Bouwen & Telen en maken in 2026 afspraken over de uitvoering van het convenant in afstemming met de regionale partners.

4.4 Vergroening binnenpleinen

Thuisvester en de gemeente Zundert realiseren in 2026 de vergroening van drie binnenpleinen in Rijsbergen in combinatie met lopende afkoppelprojecten. Deze maatregel draagt bij aan klimaatadaptatie, leefbaarheid en waterbeheer.

4.5 Acties op het gebied van klimaat en vergroenen

Gemeente Zundert en Thuisvester nemen projectenlijst openbaar groen door om tot minimaal twee gezamenlijke acties te komen op het gebied van klimaat en vergroenen.

4.6 Bewustwording gezond binnenklimaat

In 2026 ontwikkelen Thuisvester en de gemeente Zundert gezamenlijk een communicatieplan dat bewoners bewust maakt van gezond binnenklimaat en hen stimuleert tot duurzaam gedrag rondom onder andere ventilatie, koeling en het voorkomen van schimmel.

HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: SAMEN BOUWEN AAN EEN INCLUSIEVE EN ONDERSTEUNENDE SAMENLEVING

In 2030 hebben gemeente Zundert, Thuisvester en haar netwerkpartners een meer inclusieve samenleving gerealiseerd waarin bewoners zelfstandig kunnen wonen met passende zorg binnen handbereik. Door onze krachten te bundelen en samen te werken met zorginstellingen en gemeenschappen, zorgen we voor een breed aanbod aan woonvormen dat aansluit bij de diverse behoeften van specifieke doelgroepen. Onze gezamenlijke inzet richt zich op verbinding, maatwerk en toekomstbestendige oplossingen.

Diversiteit in woonvormen

Wij bieden een breed palet aan woonvormen, waaronder prikkelarme woningen, dementievriendelijke woningen en geclusterde woonvormen. Dit draagt bij aan het welzijn van onze bewoners. Tot 2030 breiden wij uit met minimaal vijftig geclusterde seniorenwoningen, geïnspireerd door het concept van 'Nonnekeshof', zodat ieder dorp een plek heeft die specifiek is ontworpen voor oudere bewoners die behoefte hebben aan nabijheid en ondersteuning.

Jongeren als aandachtsgroep

Jongeren (18 tot 23 jaar) uit de gemeente Zundert vormen een belangrijke aandachtsgroep, gezien het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen. We houden hier rekening mee door 5-10% van de woningen specifiek te labelen voor deze doelgroep.

Integratie van zorg en wonen

Wij streven naar een betere integratie van zorg en wonen, waarbij bewoners toegang hebben tot de ondersteuning die zij nodig hebben, zonder hun zelfstandigheid te verliezen. Door samenwerking tussen gemeente Zundert, Thuisvester en zorg- en welzijnspartijen versterken wij de structuur van zorg en huisvesting, zodat deze duurzaam en toekomstbestendig blijft.





De gemeente Zundert is een dementievriendelijke gemeente. Binnen dit kader wordt samen met lokale partners gewerkt aan drie thema's: bewustwording, versterken van mantelzorgers en samenwerking in de zorg. Thuisvester participeert actief in de werkgroep bewustwording. De activiteiten dragen bij aan de algemene doelstelling van het project: Het verbeteren van de kwaliteit van leven voor mensen met dementie en hun naasten, zodat zij mee kunnen (blijven) doen in de samenleving.

Het versterken van kwetsbare wijken

Het is belangrijk om wijken die meer kwetsbaar zijn en waar bewoners wonen die vaak al moeite hebben om zichzelf staande te houden te versterken. In omliggende gemeenten lopen verschillende goede voorbeelden die we kunnen toepassen.

Lokale afspraken en monitoring

Thuisvester en gemeente Zundert maken lokale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen en monitoren de verdeling zorgvuldig op basis van het principe van fair share. Hierdoor dragen wij bij aan een gelijkmatige en rechtvaardige verdeling van woonruimte voor iedereen.

Arbeidsmigranten

Een specifieke doelgroep in gemeente Zundert zijn ook arbeidsmigranten. Hoewel dit (buiten reguliere verhuur) geen doelgroep voor Thuisvester is, is het wel een van de maatschappelijke opgaven in gemeente Zundert. Thuisvester is bereid om binnen de kaders van de Woningwet met gemeente Zundert te werken aan de aanpak van deze opgave in samenhang met het bewaken van de sociale cohesie.

Dak- en thuisloosheid als aandachtsgroep

We hanteren de ETHOS-light benadering op het gebied van dak- en thuisloosheid. Hiermee bekijken we niet enkel de doelgroep die doorstroomt vanuit de maatschappelijke opvang, maar kijken we naar een brede doelgroep. Door het integreren van deze benadering richten we ons ook op groepen die voorheen vaak onderbelicht bleven.

HOOFDSTUK 5

IN DE PERIODE 2026-2030 WERKEN WE AAN DE VOLGENDE MEETBARE DOELSTELLINGEN:

- Inzet op beëindigen dakloosheid in 2030.
- Tot en met 2030 werken we toe naar een fair share regeling voor de urgentiedoelgroepen.
- We zetten in op een evenredige verdeling van vragers en dragers in de wijk.
- We werken samen aan een sterk, samenhangend zorg- en ondersteuningsnetwerk waarin inwoners tijdig passende hulp krijgen. Ons doel is om vóór 2030 domeinoverstijgend samen te werken met heldere afspraken, gedeelde regie en continue verbetering middels een periodiek overleg wonen, zorg en welzijn.
- Jongeren in de gemeente Zundert ontvangen in het jaar dat zij 18 worden een informatiepakket/checklist met wat je allemaal moet regelen voor je 18 jaar wordt. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan het tijdig inschrijven voor woonruimte.
- Gemeente Zundert en Thuisvester onderzoeken welke opgaven er op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten zijn. Daar waar er een raakvlak met andere opgaven van Thuisvester ligt zal Thuisvester zich inspannen haar mogelijkheden om deze in opdracht en samenwerking met gemeente Zundert en mogelijke samenwerking partners in te vullen.

ACTIVITEITEN 2026

5.1 Afsprakenkader wonen, welzijn en zorg regio Baronie

Thuisvester en de gemeente sluiten aan bij de afspraken die vanuit het afsprakenkader wonen, welzijn en zorg regio Baronie worden gemaakt. De lokale implementatie, inclusief de fair-share regeling, worden in gezamenlijkheid afgestemd. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

5.2 Mogelijke locaties geclusterde woonvormen

Thuisvester en de gemeente Zundert verkennen in 2026 mogelijke locaties voor geclusterde woonvormen. Hierbij wordt rekening gehouden met zorggeschikte woningen en/of dat zorg in de nabijheid aanwezig is. In 2026 wordt bepaald of er een zorgaanbod wordt gekoppeld aan de locaties. Hiervoor worden gesprekken met zorgaanbieders gevoerd.

5.3 Alternatieve woonvormen

Gemeente Zundert en Thuisvester gaan in 2026 na welke initiatieven werken in Zundert en overwegen alternatieve woonvormen buiten de wijk (buitengebied) om een stabielere omgeving te creëren.





MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN
GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030

HOOFDSTUK 5

5.4 Periodiek overleg welzijn zorg

In 2026 starten Thuisvester, gemeente Zundert, Avoord, Surplus en Thebe een periodiek overleg wonen, welzijn en zorg. Eind 2026 kijken we of dit overleg uitgebreid moet worden met andere partijen om de samenwerking te versterken tussen welzijn, zorg en wonen.

5.5 Regionale tussenvoorziening

In 2026 brengen Thuisvester en gemeente Zundert de mogelijkheden en financiële impact in kaart voor een regionale tussenvoorziening.

5.6 Taakstelling statushouders

Gemeente Zundert en Thuisvester werken intensief samen om ook in 2026 aan de taakstelling te voldoen met betrekking tot de huisvesting van statushouders. Gemeente Zundert zorgt via Vluchtelingenwerk voor de integratie en begeleiding van deze nieuwe bewoners.

5.7 Actiecampagne jongeren inschrijven als woningzoekende

Gemeente Zundert en Thuisvester starten een campagne "Wees slim, schrijf je in!". Met deze campagne wijzen de gemeente en Thuisvester jongeren en hun ouders erop dat vroegtijdig inschrijving vanaf 18 jaar cruciaal is om later kans te maken op een sociale huurwoning in een krappe woningmarkt.

5.8 Bijdragen aan initiatieven

De gemeente is verantwoordelijk voor de fysieke en sociale leefbaarheid van de wijk. Thuisvester is verantwoordelijk voor goed verhuurderschap. Beide partijen vergroten de leefbaarheid van de wijk door in te zetten op initiatieven die daaraan bijdragen zoals gemengd wonen, etc.

5.9 Bewaken van de doorstroom en continuïteit van zorg

De gemeente Zundert organiseert en faciliteert opvang en begeleiding voor (dreigend) dak- en thuisloze inwoners, inclusief nachtopvang, tijdelijke woonplekken en preventie. Thuisvester levert, waar mogelijk, passende woningen en werkt samen met de gemeente en zorgpartijen om stabiele bewoning te realiseren. Gezamenlijk bewaken zij de doorstroom en continuïteit van zorg.

BEGRIPPENLIJST

Arbeidsmigrant

Een arbeidsmigrant is iemand die uit het buitenland naar een ander land komt om er te werken, al dan niet voor een korte of langere periode, en dit vaak op eigen initiatief en op vrijwillige basis doet.

Bio-based materialen

Biobased materialen zijn materialen van dierlijk of ander natuurlijk materiaal zoals schimmels, planten en bacteriën.

Biodiversiteit

Biodiversiteit, of biologische diversiteit, is de verscheidenheid aan leven op aarde, wat niet alleen alle soorten planten, dieren en micro-organismen omvat, maar ook de genetische variatie binnen soorten en de verscheidenheid aan ecosystemen (zoals bossen, moerassen en woestijnen) waarin ze leven.

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.

Doorstroming

Doorstromen betekent dat iemand verhuist van de ene woning naar een andere woning die beter aansluit bij de huidige leefsituatie, zoals een grotere woning bij een gezinsuitbreiding of een kleinere woning na het uitvliegen van de kinderen. Het doel is om een 'verhuis-ketting' op gang te brengen, waardoor er een gezonde doorstroming op de woningmarkt ontstaat, zodat steeds meer mensen een passende woning kunnen vinden.

Energetische verbeteringen

Verbeteringen waardoor de warmtevraag van de woning afneemt.

Ethos-light

De ETHOS-Light definitie beschrijft dakloosheid als een gebrek aan volwaardige huisvesting en omvat diverse situaties, waaronder mensen op straat, in opvang, bij vrienden/familie, in onconventionele woonplekken (zoals een auto), of mensen met een dreigende uitzetting.





BIJLAGE MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE ZUNDERT 2026-2030

Friendscontracten

Een friendscontract is een huurvorm waarbij meerdere, niet-familiale personen een woning huren onder één gezamenlijk huurcontract. De bewoners delen de kosten en verantwoordelijkheden, zoals het betalen van de totale huur en het vinden van een nieuwe huurder bij vertrek. Deze contractvorm wordt gebruikt door woningcorporaties om bestaande woningen beter te benutten en meer betaalbare woonruimte te bieden aan alleenstaanden en vriendengroepen.

Geclusterde woonvormen

Geclusterde woonvormen zijn woningen, vaak voor ouderen, die dicht bij elkaar staan en voorzien zijn van een inpandige ontmoetingsruimte en mogelijk een zorgteam, om zelfstandig wonen, zelfredzaamheid en gemeenschapszin te bevorderen.

Huisvestingsverordening

Een huisvestingsverordening is een gemeentelijk document waarin regels staan voor de verdeling van woningen, die gemeenten kunnen vaststellen op basis van de Huisvestingswet. Met een verordening kan een gemeente bijvoorbeeld een huisvestingsvergunningplicht invoeren voor bepaalde woningen, eisen stellen aan de toewijzing van huurwoningen, of het splitsen van woningen vergunningplichtig maken om de woningvoorraad te beschermen en te sturen op wie er woont.

Inkomstafhankelijke huurverhoging

Een inkomensafhankelijke huurverhoging is een huurprijsverhoging voor sociale huurwoningen die hoger is dan de reguliere jaarlijkse huurverhoging en die afhangt van het inkomen van de huurder. Het doel is om huurwoningen betaalbaar te houden voor mensen met lage inkomens en verhuurders te laten afbouwen wat betreft de huurmatiging bij huurders met hogere inkomens, zodat deze mensen doorstromen naar de vrije sector.

Intensieve Leefbaarheidsaanpak (IFA)

Een Intensieve Leefbaarheidsaanpak (IFA) is een samenwerking tussen gemeente, politie, woningcorporaties en wijkprofessionals om de leefbaarheid, veiligheid en leefbaarheid in specifieke buurten te verbeteren, met speciale aandacht voor overlast en criminaliteit. Deze aanpak omvat het snel oppakken van meldingen en signalen, en het in samenwerking met wijkbewoners en andere partijen, zorgen voor een prettige en veilige woonomgeving.

Klimaatadaptief

Klimaatadaptief betekent het aanpassen van de omgeving, gebouwen en samenleving aan de gevolgen van klimaatverandering om schade en problemen te beperken. Het doel is om de weerbaarheid van mens en natuur te vergroten tegen toenemende hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen, door middel van maatregelen zoals vergroening en aanpassing van bouwwijzen.

BIJLAGE MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE ZUNDERT 2026-2030

Modulaire bouwconcepten

Modulaire bouwconcepten verwijzen naar een bouwmethode waarbij gebouwen worden opgebouwd uit kant-en-klare, vooraf geproduceerde modules die in een fabriek worden gemaakt en vervolgens op de bouwplaats worden geassembleerd. Deze modules zijn vaak 3D-volumetrische elementen, zoals complete kamers of units, die op locatie met een kraan worden geplaatst en aan elkaar worden gekoppeld om een gebouw te vormen.

Prikkelarme woning

Een prikkelarme woning is een woonplek met minimale externe prikkels (zoals geluid, licht, drukte, en sociale interacties) ontworpen voor mensen die snel overprikkeld raken door psychische of andere problemen. Dit type woning biedt een rustige leefomgeving, vaak in een stille omgeving en op enige afstand van drukke woonwijken, waardoor bewoners stress verminderen en meer zelfstandig kunnen wonen.

Taakstelling statushouders

Een taakstelling voor statushouders is het wettelijk vastgestelde aantal statushouders dat een gemeente per halfjaar moet huisvesten. De Rijksoverheid bepaalt deze aantallen, die gebaseerd zijn op het aantal inwoners van de gemeente; grotere gemeenten huisvesten meer statushouders. Dit initiatief is erop gericht statushouders, die een verblijfsvergunning voor asiel hebben gekregen, te voorzien van woonruimte en een plek in de samenleving.

Volkshuisvestingsprogramma

Een volkshuisvestingsprogramma is een document waarin overheden (Rijk, provincies en gemeenten) vastleggen hoe ze de woningbouw en het woonbeleid vormgeven om te zorgen voor voldoende, betaalbare en passende woningen voor iedereen. Het programma bevat concrete plannen, zoals het aantal te bouwen woningen, de locaties en de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt, en het versterkt de samenwerking tussen wonen en zorg.

Vrije toewijzingsruimte

Vrije toewijzingsruimte is het percentage sociale huurwoningen dat een woningcorporatie mag toewijzen aan huurders die niet tot de wettelijke doelgroep behoren, zodat ze maatwerk kunnen leveren bij huishoudens die moeilijk een passende woning kunnen vinden, ook al ligt hun inkomen boven de inkomensgrens.





BIJLAGE MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE ZUNDERT 2026-2030

Woningdelen

Woningdelen is wanneer twee of meer huishoudens een woning delen, waarbij zij een eigen slaapkamer hebben en gemeenschappelijke voorzieningen zoals de keuken, woonkamer en badkamer delen. Het is een manier om het woningtekort tegen te gaan, de huurkosten te delen en sociale contacten te bevorderen.

Woningportefeuille

Een woningportefeuille is het totaal van alle woningen die een bedrijf, een organisatie of een persoon bezit en beheert.

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.