

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE OOSTERHOUT 2026 - 2030



INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|----|
| INLEIDING EN ONDERTEKENING..... | 3 |
| SAMENWERKINGS- EN PROCESAFSPRAKEN..... | 5 |
| 1. BESCHIKBAARHEID..... | 8 |
| 2. BETAALBAARHEID..... | 11 |
| 3. LEEFBAARHEID..... | 13 |
| 4. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID..... | 16 |
| 5. HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN..... | 19 |
| GOING CONCERN AFSPRAKEN..... | 23 |
| BEGRIPPENLIJST..... | 27 |



INLEIDING

Gemeente Oosterhout, Thuisvester en huurdersvereniging Oosterhout 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 van de gemeente Oosterhout 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 Oosterhout, Thuisvester en huurdersvereniging Oosterhout 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

Visie gemeente Oosterhout

Het volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Oosterhout' kent de volgende kernpunten:

- Een woningbouwambitie voor de periode 2025-2034 waarin ten minste 3500 woningen worden toegevoegd.
- Het uitgangspunt om van deze 3500 woningen 30% sociale huur, 50% overig betaalbaar (huur en koop) en 20% duur (huur en koop) te realiseren.
- De maatschappelijke ontwikkelingen, waarbinnen wonen een belangrijk beleidsterrein vormt, uit te werken aan de hand van de volgende thema's:
 - Toekomstbestendige wijken, bijvoorbeeld door het sturen op een goede mix van doelgroepen in wijken en dorpen.
 - Betaalbaar bouwen en wonen, bijvoorbeeld door actief te sturen op de betaalbaarheid van nieuwbouw voor lange termijn.
 - Starters en jongeren, bijvoorbeeld door in te zetten op instrumenten zoals de startersleningen.
 - Wonen en zorg, bijvoorbeeld door samen te werken met zorg- en welzijnspartijen.
 - Voor iedereen een thuis, bijvoorbeeld door aandachtsgroepen evenwichtig te spreiden over de gemeente.

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 Oosterhout 2026-2030 zijn overeengekomen te Oosterhout op 4 december 2025.

Gemeente Oosterhout
D.F.J. Melsen, Wethouder

Huurdersvereniging gemeente Oosterhout
A.H. Soeters, Voorzitter

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





SAMENWERKINGS- EN PROCESAFSPRAKEN

De afspraken die we maken zijn voornamelijk langdurend 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 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. Een overzicht hiervan is opgenomen in de bijlagen.

Wat gaan we samen doen?

1. We maken afspraken voor de periode 2026 tot en met 2030. Concreet hebben we een gezamenlijke visie opgesteld per onderwerp met daarbij doelen voor 2030. Ook zijn er activiteiten voor 2026 opgesteld om naar deze doelen toe te werken. De afspraken voor 2027 volgen in 2026, de afspraken 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 jaarcyclus:
 - Uiterlijk 1 april van ieder jaar vindt er een voorbereidend overleg plaats tussen gemeente Oosterhout, Thuisvester en huurdersvereniging Oosterhout. 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 Oosterhout en huurdersvereniging Oosterhout. Thuisvester doet daarbij ook de uitnodiging om in gesprek te gaan over het maken van prestatieafspraken voor het komende jaar.
 - Gemeente Oosterhout en Thuisvester zetten hierna per thema werkgroepen op waarbij vakinhoudelijke collega's in gezamenlijkheid verder vormgeven 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 OOSTERHOUT 2026-2030

4. De voortgang van de huidige afspraken wordt meermaals per jaar gemonitord.
5. Via het bestuurlijk overleg bespreken de gemeente Oosterhout en Thuisvester de monitoring van de prestatieafspraken.
6. De huurdersvereniging Oosterhout kan rekenen op ondersteuning van gemeente Oosterhout en Thuisvester wanneer dit gewenst is.
7. 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.
8. Thuisvester en de gemeente Oosterhout nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de regionale woon- en zorgopgaven.

Taken en verantwoordelijkheden van de drie partijen

De drie betrokken partijen: huurdersvereniging Oosterhout, Thuisvester en gemeente Oosterhout 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 Oosterhout

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 OOSTERHOUT 2026-2030

Gemeente Oosterhout

De gemeente Oosterhout heeft de wettelijke taak om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Hoewel zij zelf geen woningen bouwt of beheert, bepaalt de gemeente de kaders voor woningbouw en leefomgeving. Huisvesting raakt aan veel gemeentelijke verantwoordelijkheden, zoals ruimtelijke ordening, zorg, ondersteuning, duurzaamheid en openbare ruimte. De gemeente bewaakt in de samenwerking het publieke belang en verbindt beleidsterreinen.

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. In de bijlagen staan de going concern afspraken en een begrippenlijst.

Financiële verantwoording

Alle voornoemde afspraken zijn onder voorbehoud van financiering en borging.



BESCHIKBAARHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: EEN DIVERSE EN FLEXIBELE WONINGVOORRAAD

In 2030 heeft Thuisvester in samenwerking met gemeente Oosterhout een woningportefeuille gerealiseerd die flexibel inspelt op de veranderende behoeften in gemeente Oosterhout. De kwaliteit van onze wijken, buurten en dorpen is verbeterd door een betere mix in producttypes, diversiteit aan aanbod in huur- en koopwoningen en door te sturen op verschillende huurprijsniveaus. Verkoop van sociale huurwoningen vindt in beperkte mate plaats. We bouwen naar behoefte sociale -, middenhuur en sociale koopwoningen.

De gemeente Oosterhout en Thuisvester dragen maximaal bij om de ambitieuze nieuwbouwpoging te behalen, met een focus op het verjongen van de woningportefeuille en het creëren van gemixte wijken, buurten en dorpen mede op basis van de wachtlijsten van het woonruimte bemiddelingsysteem Klik voor Wonen. Tot en met 2030 is de ambitie om minimaal 850 huurwoningen in de gemeente Oosterhout toe te voegen. Dit betekent voor Thuisvester een geschatte investering van € 228.000.000,-.

Dit zal bijdragen aan een diverse en toegankelijke woningmarkt. Diverse samenlevingsvormen, zoals woningdelen, zijn gestimuleerd en omarmd. Experimentele woonvormen, zoals dementievriendelijke zorgwoningen, zijn geïntegreerd in onze wijken. Thuisvester zal bij het toewijzen van huurwoningen in nieuwe complexen zoveel mogelijk inzetten op een mix van doelgroepen. Er is meer beweging in de woningmarkt bereikt door continue inspanning op doorstroming van senioren. Hierdoor wonen de senioren passender en zijn er meer eengezinswoningen vrijgekomen voor jonge gezinnen. Daarnaast hebben we vol ingezet op het realiseren van betaalbare woningen voor jongeren en starters. Onze benadering is verschoven van regelgericht naar een meer mensgerichte aanpak, waardoor innovatieve en flexibele woonoplossingen mogelijk zijn geworden. In 2030 hebben we een duurzame en diverse woningvoorraad gerealiseerd die toegankelijk is voor alle doelgroepen, met een focus op betere beschikbaarheid en evenwichtige slaagkansen.



HOOFDSTUK 1

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

- We realiseren gemeente breed minimaal 2.200 nieuwe woningen, waarvan minimaal 850 huurwoningen. Jaarlijks evalueren we of de programmering aansluit bij de lokale afspraak 30% sociale huur, 50% betaalbaar, 20% duur.
- We introduceren minimaal drie nieuwe woonvormen om de bestaande sociale huurwoningvoorraad beter te benutten.
- We labelen sociale huurwoningen voor jongeren en starters en faciliteren nieuwe woonvormen zoals friendscontracten, hospitaoverhuur en woningdelen.

ACTIVITEITEN 2026

1.1 Oplevering nieuwbouw

In 2026 realiseert Thuisvester op de volgende locaties nieuwe woningen:

| Project | aantal woningen |
|-----------------------|-----------------|
| Werkmansbeemd | 51 |
| Zwaaikom eiland | 18 |
| Abdis van Thornstraat | 17 |
| Parck Warande | 2 |
| Paterserf | 27 |
| Totaal Oosterhout | 115 |

1.2 Beter benutten van de bestaande voorraad

In 2026 bundelen Thuisvester en gemeente Oosterhout hun krachten om verschillende vormen van woningdelen structureel mogelijk te maken. Zo creëren we samen nieuwe kansen voor jongeren en starters op betaalbaar wonen, benutten we de bestaande woningvoorraad slimmer en versnellen we de toegang tot de woningmarkt. Thuisvester neemt hierin het voortouw en roept de gemeente op om actief te faciliteren via versnelde en vereenvoudigde procedures en uiteindelijk via structurele inbedding in het lokale woonbeleid.



HOOFDSTUK 1

Dit zal in 2026 leiden tot minimaal 15 woningen die Thuisvester beschikbaar stelt voor woningdelen/-splitsen, de uitbreiding van friendscontracten en hospitaerverhuur. Daarnaast werken Thuisvester en de gemeente Oosterhout een pilot uit waarin de mogelijkheden worden bedacht om op beperkte schaal hoekwoningen te slopen en daarvoor kleinschalige appartementen te realiseren passend in de omgeving.

1.3 Toevoegen sociale koopwoningen

Thuisvester en de gemeente Oosterhout maken in 2026 gezamenlijk afspraken over het concreet toevoegen van sociale koopwoningen door Thuisvester. Dit wordt afgestemd op zowel nieuwbouwprojecten als het bestaande woningaanbod.

1.4 Regels vereenvoudigen

Thuisvester en de gemeente Oosterhout brengen in beeld welke belemmerende (beleids)regels er zijn en zij doen voorstellen om deze regels in te korten, aan te passen of af te schaffen.

1.5 Versnelling woningbouw

Thuisvester en gemeente Oosterhout maken in 2026 concrete afspraken om te komen tot versnelling van woningbouwprojecten volgens het principe WoonST. De gemeente denkt mee over passende locaties voor toepassing van het principe WoonST.

1.6 Woonwagenlocaties

De gemeente Oosterhout wijst een derde woonwagenlocatie aan. Thuisvester vervult hierin de rol van verantwoordelijke verhuurder. Tevens wordt er gestart aan de uitbreiding van de woonwagenlocaties Rietbeemd en Beneluxweg, ieder met één standplaats.

1.7 Realisatiestimulans

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

BETAALBAARHEID

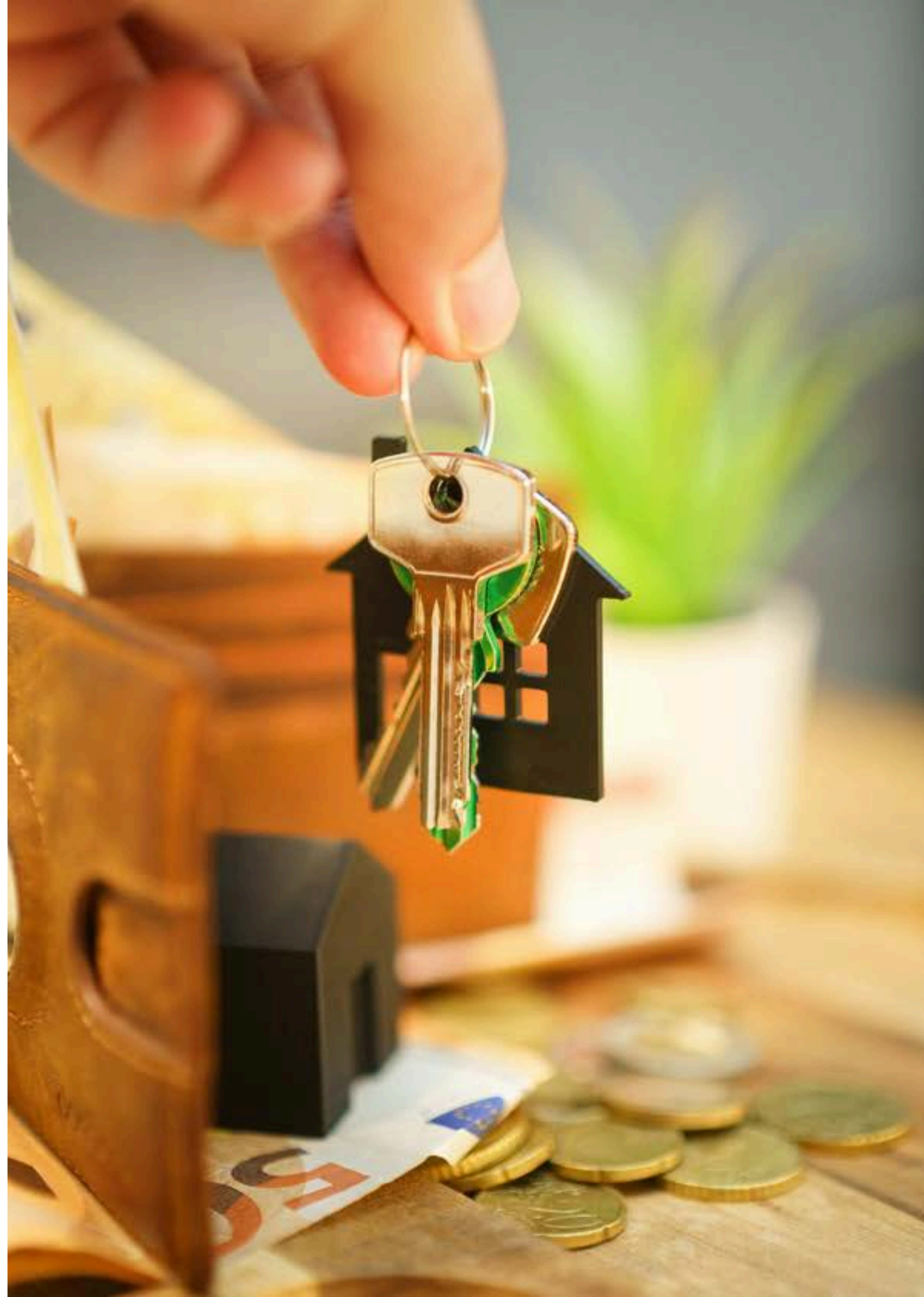
GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: EEN BETAALBAAR DAK BOVEN HET HOOFD VOOR IEDEREEN

Het evenwichtige woningaanbod van Thuisvester, waarbij huurprijzen betaalbaar zijn en woonlasten beheersbaar blijven, is een essentieel onderdeel van haar bedrijfsvoering. Thuisvester biedt haar woningen aan met een huurprijs, die wordt afgetopt om de bereikbaarheid voor doelgroepen met een laag inkomen te garanderen. Thuisvester monitort regelmatig de slaagkansen van verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen en stuurt bij waar nodig om betaalbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen. Gemeente Oosterhout draagt haar steentje bij aan betaalbare woonproducten door actief te sturen op grondprijzen en spant zich in om subsidies optimaal te benutten.

Thuisvester heeft haar jaarlijkse vrije toewijzingsruimte uitgebreid naar 15% om woningen toe te kunnen wijzen aan huurders met een middeninkomen en zo hun kansen op woonruimte te vergroten. Deze strategische aanpassing heeft niet alleen geleid tot een groter aanbod voor middeninkomens, maar heeft ook de kernmissie van Thuisvester versterkt: het bieden van betaalbare en duurzame woningen aan verschillende inkomens- en doelgroepen. Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan meer diversiteit in de wijken.

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

Thuisvester en gemeente Oosterhout blijven nieuwe initiatieven ontwikkelen en uitbreiden om wonen betaalbaar te maken voor alleenstaanden met een laag inkomen. Gemeente Oosterhout en Thuisvester werken proactief om bewoners te ondersteunen vóórdat betalingsproblemen ontstaan. 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.





HOOFDSTUK 2

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

- Gemeente Oosterhout en Thuisvester zetten gezamenlijk in op het stimuleren van doorstroming onder senioren. Thuisvester biedt maatwerk in huurprijzen om verhuizen aantrekkelijker te maken door behoud van gelijke woonlasten. Op deze manier ontstaat woonruimte voor andere doelgroepen, zoals jongeren en starters.
- De klantmanagers/-coaches van de gemeente Oosterhout en Thuisvester trekken samen op in het voorkomen en oplossen van betalingsproblematiek. We bieden maatwerk vanuit verschillende instanties en denken minder vanuit standaardprocedures om financiële kwetsbaarheid te voorkomen.
- Er wordt actief ingezet op het bereiken van jongeren om hen bewust te maken dat zij zich tijdig moeten inschrijven bij Klik voor Wonen. Daarnaast zetten we ons gezamenlijk in voor een betere positie van jongeren en starters op de woningmarkt.

ACTIVITEITEN 2026

2.1 Bewustwording inschrijven Klik voor Wonen

In 2026 organiseren gemeente Oosterhout en Thuisvester gerichte bewustwordingscampagnes voor jongeren over het belang van inschrijving bij Klik voor Wonen en het aanvragen van toeslagen. Deze campagnes worden verspreid via bijvoorbeeld scholen, sociale media en jongerenorganisaties in de gemeente. Het doel is om minimaal 400 jongeren actief te bereiken en zich in te laten schrijven bij Klik voor Wonen.

2.2 Stimuleren doorstroming senioren

Doel is om in 2026 minimaal 25 senioren te ondersteunen bij hun verhuizing naar een passende woning. In het eerste kwartaal van 2026 stellen we een plan van aanpak op dat uiterlijk eind eerste kwartaal 2026 gereed is. In dit plan van aanpak wordt opgenomen wat senioren nodig hebben om de verhuisbeweging te maken, zoals gelijke woonlasten, verhuisvergoeding, etc. De gemeente onderzoekt of zij hiervoor een verhuisvoucher beschikbaar kan stellen.

2.3 Promoten Centrum voor Wonen en Welzijn

Gemeente Oosterhout en Thuisvester promoten het Centrum voor Wonen en Welzijn. Dit heeft met name als doel om betalingsproblemen te voorkomen en doorstroming te stimuleren. Communicatieadviseurs van de gemeente en Thuisvester stellen een communicatieplan op om het Centrum voor Wonen en Welzijn meer bekendheid te geven.

LEEFBAARHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: SAMEN BOUWEN AAN EEN VERBONDEN OOSTERHOUT

In 2030 leven we in een wij-maatschappij waarin mensen elkaar kennen, ondersteunen en barrières verdwijnen door de inzet van betrokken ambassadeurs. De kracht van onze gemeenschap zit in verbinding: niemand staat er alleen voor, en hulp is altijd binnen handbereik.

Onze samenleving is veranderd; de bevolking is ouder geworden en de afhankelijkheid van openbaar vervoer, deeltaxi's en scootmobielen is toegenomen. Thuisvester en gemeente Oosterhout hebben gezorgd voor goede verbindingen tussen wijken en het centrum, zodat elke bewoner zich vrij en veilig kan verplaatsen. Moeilijk bereikbare gebieden zijn aangepakt om sociale isolatie te verminderen en veiligheid te vergroten. Met de scootmobielpool zorgen we ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, terwijl nieuwbouw rekening houdt met voorzieningen zoals scootmobielstallingen en -oplaadpunten. Mobiliteit en toegankelijkheid vormen de basis van zelfstandigheid en een sterke gemeenschap.

Gemengde wijken spelen een belangrijke rol in onze visie. Hier wonen verschillende doelgroepen samen die elkaar ondersteunen. Sociale netwerken die hier ontstaan versterken de zelfredzaamheid en gemeenschapszin, zij vormen de ruggengraat van onze wijken, buurten en dorpen, waar burens elkaar helpen, initiatieven bloeien en niemand uit het oog wordt verloren. De wijkprofessionals (wijkbeheerders, -makelaars, -werkers, -raden, politie, zorgverleners, etc.) bouwen bruggen tussen generaties, groepen en verenigingen waardoor we samen sterker staan. Initiatieven krijgen de aandacht die ze verdienen, en informatie is toegankelijk en vindbaar voor iedereen, ongeacht digitale vaardigheden. Bewoners kunnen elkaar op een laagdrempelige manier ontmoeten in de buurt, hier dienen onder andere de dorpshuizen, activiteitencentra en ontmoetingsruimten in de hoogbouw van Thuisvester en andere organisaties voor. Dit vermindert de eenzaamheid en draagt bij aan de wens om langer zelfstandig te wonen. Groene en veilige openbare ruimtes dienen als ontmoetingsplekken en stimuleren sociale interactie.

Ondermijning, explosies en zware overlast tasten de leefbaarheid, het gevoel van veiligheid en het woongenot steeds meer aan. Niet alleen van de bewoners van Oosterhout, maar ook van onze medewerkers van gemeente Oosterhout en Thuisvester die in de wijken en buurten werken. Thuisvester en gemeente Oosterhout blijven samen intensief inzetten om woonfraude en ondermijning zoveel mogelijk tegen te gaan en zorgen ervoor dat de medewerkers hun werk in de wijk veilig kunnen blijven doen. Dit is de samenleving die we in 2030 hebben gebouwd: een verbonden, toegankelijke en zorgzame gemeenschap waarin iedereen zich thuis voelt en meetelt.



MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE OOSTERHOUT 2026 - 2030



HOOFDSTUK 3

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

- Bij nieuwbouw van appartementengebouwen wordt ingezet op het realiseren van ontmoetingsruimtes. Deze ontmoetingsruimtes maken het mogelijk om activiteiten voor de bewoners en buurten te organiseren.
- Tot 2030 committeren de gemeente en Thuisvester zich om de veiligheid in alle buurten van Oosterheide, Dommelbergen en Slotjes te verbeteren. Onder andere door de opzet en uitvoering van de Integrale Leefbaarheidsaanpak. Het veiligheidsgevoel toetsen we jaarlijks met de Burgerijenquête.
- In 2030 is het mogelijk ook 's avonds en in de weekenden gebruik te maken van Bravoflex, waardoor de verbinding tussen centrum en de verschillende wijken verbeterd wordt.
- 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 Oosterhout zoveel als mogelijk bij onze uitvragen als het gaat om de leefbaarheid in de wijken.
- In 2030 is de samenwerking tussen partners in de wijken versterkt doordat er verschillende locaties zijn waar wijkpartners elkaar kunnen treffen voor overleggen en bewoners terecht kunnen met vragen. Deze plekken fungeren als verbindende plekken in het dagelijks werk.

ACTIVITEITEN 2026

3.1 Gebiedsvisies Oosterheide en Dommelbergen

Gemeente Oosterhout en Thuisvester werken samen aan een gebiedsvisie voor Oosterheide en Dommelbergen. Gebiedsvisie Oosterheide wordt in 2026 opgeleverd. In januari 2026 wordt er gestart met de realisatie van de gebiedsvisie Dommelbergen.

3.2 Inzetten op veiligheid

Gemeente Oosterhout en Thuisvester gaan meer inzetten op veiligheid in de wijken Slotjes en Oosterheide via het project Preventie met gezag. De gemeente, Thuisvester en andere wijkpartners/organisaties werken aan een Integrale Wijkaanpak voor Oosterheide en Slotjes en sluiten aan bij zogezegde SOS-overleggen.

3.3 Locatie voor samenwerking en binding met wijken

Vanuit het wijkgericht werken gaan we samen met Thuisvester, Gemeente en zorg- en welzijnspartners locaties aanwijzen van waaruit enerzijds wijkprofessionals kunnen werken en anderzijds bewoners met hun vragen terecht kunnen.



HOOFDSTUK 3

3.4 Leefbaarheidsacties

Naast het verder opzetten en uitvoeren van de Integrale Leefbaarheidsaanpak en de structurele samenwerking tijdens Carrousel-acties, gaan de Gemeente Oosterhout en Thuisvester in 2026 gezamenlijk drie wijkgerichte leefbaarheidsacties, zoals opschoondagen, uitvoeren.

3.5 Parkeernormen voor fietsen

In 2026 worden de parkeernormen voor de fiets geactualiseerd door de gemeente Oosterhout. Deze worden beter afgestemd op de werkelijke (gedifferentieerde) behoefte vanuit de ontwikkelingen. Er zal hierbij meer aandacht komen voor de grote diversiteit aan 'fietsen' aangezien de variëteit steeds groter wordt (fiets, elektrische fiets, bromfiets, snorfiets, fatbike, bakfiets, mountainbike, etc.). Als op voorhand bekend is dat er ouderen komen te wonen dan zal Thuisvester rekening houden met het kunnen stallen én opladen van scootmobielen.

3.6 Verbeteren openbaar vervoer

Vanuit gemeente Oosterhout is er regelmatig contact en overleg met provincie Noord-Brabant inzake openbaar vervoer. Om de verbinding tussen de verschillende wijken en het centrum te verbeteren is het mogelijk, om naast AutoMaatje, gebruik te maken van BravoFlex. De gemeente zal hiervoor de bekendheid vergroten door communicatie.

3.7 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 en woningzoekenden.

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 gebiedsniveau 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 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: DUURZAAM WONEN IN EEN GROEN OOSTERHOUT

In 2030 heeft Thuisvester flinke vorderingen gemaakt richting een duurzaam en toekomstbestendig woonklimaat. We hebben niet gekozen voor snelle oplossingen, maar voor de juiste; oplossingen die de laagste maatschappelijke kosten met zich meebrengen.

Elke huurder woont in een goed geïsoleerde woning, zodat het energieverbruik beperkt blijft. Thuisvester heeft geen woningen meer met slechte energielabels, tenzij het een monumentaal pand betreft of woningen die in de toekomst gesloopt worden.

Maar we kijken verder dan verwarming alleen, ook koel-armoede wordt serieus aangepakt. Onze wijken en buurten floreren in het groen. Groene tuinen, gevels en daken sieren het straatbeeld en dragen niet alleen bij aan biodiversiteit, maar helpen ook bij het tegengaan van hittestress en wateroverlast.

Gedurende het hele jaar wordt daarnaast gecommuniceerd over beschikbare subsidies en activiteiten die bijdragen aan het vergroenen van tuinen. Denk hierbij aan initiatieven zoals de Tegeltaxi, subsidie voor klimaatvriendelijke tuinen, het aanvragen van geveltuintjes, gratis tuinadvies van tuincoaches en deelname aan diverse vergroeningsacties. De communicatie rondom vergroening is met name geconcentreerd in de maanden februari, maart en april (voorjaar) en september, oktober en november (najaar), wanneer veel bewoners actief bezig zijn met hun tuin en zowel straatacties als uitdeelacties plaatsvinden.

Circulair bouwen is de nieuwe norm, op voorwaarde dat we de betaalbaarheid waarborgen. We hergebruiken materialen en zetten waar mogelijk biobased materialen in, waardoor we het gebruik van primaire abiotische grondstoffen hebben teruggedrongen.

Onze wijken en buurten zijn veerkrachtig en klimaatadaptief. Nieuwbouwprojecten worden zorgvuldig ontworpen om hittestress en wateroverlast tegen te gaan, en huurders worden actief ondersteund bij het vergroenen van hun tuinen. In deze gezamenlijke visie voor 2030 is duurzaamheid geen luxe, maar een vanzelfsprekendheid. Een toekomst waarin wonen niet alleen comfortabel is, maar ook een bijdrage levert aan een gezonde planeet.





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

- Thuisvester verduurzaamt al jaren haar woningbezit. De huurwoningen van Thuisvester hebben nu gemiddeld energielabel A. Thuisvester voert isolerende werkzaamheden uit bij 768 woningen in de gemeente Oosterhout, waar mogelijk met natuurlijke isolatiematerialen. De kosten bedragen € 18.600.000,-.
- In 2030 zijn bewoners van gemeente Oosterhout zich bewust van de maatregelen die zij kunnen nemen tegen hittestress. Zowel in en rondom hun woning als door aanpassingen in hun eigen gedrag en leefomgeving.
- Er worden per jaar minimaal drie publiekscampagnes uitgevoerd om bewoners te informeren en activeren rondom vergroening, wateropvang en het tegengaan van hittestress.
- In wijken waar volgens de gemeentelijke Transitievisie Warmte de aanleg van een warmtenet of andere collectieve warmtevoorziening kansrijk is, treedt Thuisvester in overleg met de gemeente om de mogelijkheden voor gezamenlijke realisatie te verkennen. De financiële haalbaarheid en betaalbaarheid voor huurders zijn daarbij bepalende uitgangspunten.

ACTIVITEITEN 2026

4.1 Lokaal hitteplan

In 2026 werken gemeente Oosterhout en Thuisvester gezamenlijk verder aan (de uitvoering van) het lokaal hitteplan. Dit betekent dat de acties die zowel door de gemeente als door Thuisvester zijn opgenomen in het hitteplan worden uitgevoerd. Het hitteplan wordt elk jaar geëvalueerd en geactualiseerd. Het hitteplan bevat maatregelen voor woningen, openbare ruimte en bewonersgedrag. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan kwetsbare groepen, zoals ouderen.

4.2 Afstemming verduurzamingsplannen

Thuisvester verstrekt de gemeente Oosterhout periodiek informatie over haar plannen en activiteiten op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad. De gemeente benut deze informatie om, waar mogelijk, aan te sluiten met beleid en instrumenten gericht op het stimuleren van particuliere woningeigenaren in zogenoemd 'gespikkeld bezit' om eveneens te verduurzamen. Deze samenwerking is gericht op het voorkomen en tegengaan van energiearmoede en het bevorderen van een toekomstbestendige woonomgeving.

4.3 Deelname aan wijkuitvoeringsplannen

Thuisvester neemt actief deel aan de ontwikkeling en uitvoering van de wijkuitvoeringsplannen die door de gemeente Oosterhout worden opgesteld. Binnen deze samenwerking dragen beide partijen zorg voor een integrale aanpak van de verduurzamingsopgave, waarbij wordt gestreefd naar samenhang tussen de gemeentelijke en corporatieplannen.

4.4 Bewoners informeren over hittestress en het vergroenen van tuinen

Thuisvester en gemeente Oosterhout informeren haar bewoners jaarlijks in de zomer via nieuwsbrieven en bijeenkomsten over praktische maatregelen tegen hittestress, het vergroenen van tuinen en energiebesparing.

4.5 Groene gevels en daken

In 2026 worden er door Thuisvester minimaal drie nieuwbouw- of renovatieprojecten uitgevoerd met groene gevels of daken.

4.6 Straatacties en uitdeelacties

Gemeente Oosterhout en Thuisvester organiseren minimaal twee gezamenlijke straatacties met als doel zoveel mogelijk voortuinen te vergroenen. Ook wordt er minimaal één keer in het jaar gezamenlijk een uitdeelactie van bomen, struiken of bloemenzaad georganiseerd.

4.7 Aardgasvrije nieuwbouw en vervanging installaties

Bij nieuwbouw en vervanging van verwarmingsinstallaties onderzoekt Thuisvester structureel de mogelijkheden voor aardgasvrije alternatieven. Daarbij wordt ook gekeken naar (kleine) collectieve warmteoplossingen, in het kader van netbewust bouwen en met oog op aansluitmogelijkheden op termijn op een buurtwarmtenet. De betaalbaarheid voor huurders blijft hierbij een randvoorwaarde.



HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN

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

In 2030 leven we in een samenleving waarin wonen en zorg naadloos in elkaar overvloeien, met sterke, verbonden gemeenschappen die elkaar ondersteunen en versterken. We hebben het zorgaanbod volledig geïntegreerd in lokale gemeenschappen, waardoor voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn en zorg toegankelijk is voor iedereen. Hoewel eerstelijnszorg een uitdaging blijft, streven we ernaar om huisartsen en andere zorgverleners goed vertegenwoordigd te hebben in onze wijken en buurten, zodat niemand onnodig lang hoeft te wachten op hulp. Zorgpleinen, strategisch verspreid over buurten, zorgen ervoor dat mensen zich gemakkelijk en veilig te voet, per fiets of per scootmobiel naar hun zorgverleners kunnen verplaatsen. Mobiliteit en toegankelijkheid zijn de kern van ons zorgsysteem. Tot 2030 realiseren we minstens 150 extra geclusterde seniorenwoningen (met ruimte om dit aantal te actualiseren) in gemeente Oosterhout, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en tegelijkertijd onderdeel blijven van een levende, ondersteunende gemeenschap. Onze woonvormen weerspiegelen de diversiteit van de samenleving. We bieden een breed palet aan woonvormen, zodat iedereen een plek vindt die past bij zijn of haar levensfase en zorgbehoefte. Prikkelarme woningen bieden rust voor wie gevoelig is voor prikkels, dementievriendelijke woningen bieden veiligheid en ondersteuning, geclusterde woonvormen bevorderen sociale cohesie en gemengd wonen zorgt voor een inclusieve leefomgeving. De huisvesting van aandachtsgroepen is lokaal geregeld, waarbij we de verdeling zorgvuldig monitoren om rechtvaardigheid te waarborgen.

Het afgelopen jaar hebben gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en belangenorganisaties in de regio Baronie de schouders gezet onder de grote opgaven op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De urgentie is groot. Er zijn te weinig passende woningen en het aantal mensen dat ondersteuning en zorg nodig heeft groeit. Daarnaast stijgen de kosten en is er steeds minder personeel. Op basis hiervan, wettelijke verplichtingen en lopende afspraken is geconcludeerd dat een versnelling in de huidige aanpak nodig is. Regionaal samenwerken is daarbij essentieel. Dit heeft geleid tot een Afsprakenkader wonen, welzijn en zorg voor de regio Baronie. Het Afsprakenkader bevat regionale kaders en richtingen, waaronder de Fair Share.





We willen goede afspraken maken over een eerlijke verdeling van mensen in een kwetsbare positie die snel een woning nodig hebben en ernaar handelen. En we zetten in op gezamenlijke aanpakken en delen regionaal goede voorbeelden als het gaat om woonvormen, specialistische zorg en veerkrachtige buurten. Daarnaast wordt de verbinding gelegd met grote ontwikkelingen zoals het Integrale Zorgakkoord, de woondeal Stedelijke Regio Breda – Tilburg en de aanpak dakloosheid.

Daarnaast zet Thuisvester leegstaand vastgoed in, voor de (tijdelijke) opvang van ontheemden uit bijvoorbeeld Oekraïne. Het is wenselijk voor de komende jaren om dit te continueren en om met de gemeente in gesprek te gaan over andere vormen van tijdelijke huisvesting van ontheemden en statushouders.

Deze visie is onze drijfveer, de toekomst die we samen met onze partners bouwen. Met daadkracht, samenwerking en innovatie zetten we ons in voor een inclusieve samenleving waarin iedereen een plek heeft, waar zorg en wonen hand in hand gaan, en waarin niemand achterblijft.

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

- Het terugdringen van dakloosheid conform Nationaal Actieplan Dakloosheid: eerst een thuis.
- We bieden mensen met complexe woon- en zorgvragen een passende woonplek, waarbij we ruimte maken voor innovatieve woonvormen en maatwerkoplossingen buiten de reguliere kaders.
- We zorgen voor stabiele huisvesting als basis voor herstel, welzijn en maatschappelijke participatie, in nauwe samenwerking met zorg- en welzijnspartners.
- We hebben oog voor diverse aandachtsgroepen en werken samen aan een woonaanbod dat aansluit bij hun specifieke behoeften.



HOOFDSTUK 5

ACTIVITEITEN 2026

5.1 Housing First

Thuisvester, gemeente Oosterhout en Stichting Maatschappelijke Opvang Breda (SMO Breda) hebben afgesproken om voor de gemeente Oosterhout Housing First-woningen te realiseren. In 2025 worden twee woningen geleverd. Bij bewezen succes en voldoende draagvlak zal dit aantal binnen drie jaar groeien naar acht woningen, met jaarlijkse evaluaties om voortgang en haalbaarheid te waarborgen. Indien iemand geen overlast veroorzaakt (ook eventueel bezoek niet), goed huurderschap vertoont en er geen betaalachterstanden zijn zien we het als een succes. Daarnaast kijken we naar individuele ontwikkeling, helpt de bijdrage van de woning ook bij het opbouwen van een leven (bijv. iemand heeft dagbesteding, een sociaal netwerk, etc.).

5.2 Pilot voor mensen die niet in de wijk kunnen wonen

In 2026 starten gemeente Oosterhout en Thuisvester een pilot voor mensen die niet in de wijk kunnen wonen. Hierbij laten we de traditionele indicatiestelling los, om ruimte te bieden aan maatwerk en innovatieve oplossingen. Tegelijkertijd houden we oog voor de omgeving. Deze pilot wordt gezamenlijk met de GGZ en mogelijk andere zorg- en welzijnspartijen opgezet. We treden hierin op als één samenwerkende partij, met een gedeelde verantwoordelijkheid en visie. Gemeente Oosterhout en Thuisvester stellen middelen beschikbaar om dit mogelijk te maken. Met de opgedane inzichten ontwikkelen we passend beleid voor een duurzame aanpak voor deze doelgroep, inclusief randvoorwaarden voor locaties.

5.3 Communicatiestrategie aanpak dakloosheid

De gemeenten in regio Breda voeren in 2026 een gezamenlijke communicatiestrategie rondom de aanpak van dakloosheid.

5.4 Hofje van Oosterhout

Thuisvester en gemeente Oosterhout werken in 2026 samen met het Senioren Collectief aan de verdere uitwerking van de plannen voor een kleinschalige, dementievriendelijke woonvorm op het Hamo-terrein: het Hofje van Oosterhout.

5.5 Huisvesting studenten

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

HOOFDSTUK 5

ACTIVITEITEN 2026

5.6 Beter in kaart brengen van beschikbare hulpverlening

Vanuit het preventieve kader brengen we in 2026 in beeld wat er aan hulpverlening binnen de gemeente beschikbaar is en brengen we dit onder de aandacht bij de wijkprofessionals. Bij klachten en/of vragen van bewoners kan hierop teruggegrepen worden en op een juiste wijze worden geholpen.

5.7 Plan van aanpak gemengd wonen Esdoornlaan

In 2026 versterken gemeente Oosterhout, Thuisvester en betrokken zorgpartijen de samenwerking rondom het gemengd wonen project Esdoornlaan, dat sinds 2021 in ontwikkeling is. Samen stellen we een concreet plan van aanpak op richting oplevering in 2028.

5.8 Thuis in de Wijk

Gemeente Oosterhout en Thuisvester onderschrijven het programma Thuis in de Wijk en reserveren hiervoor woningen op basis van de vraag.

5.9 Lokale aanpak dak- en thuisloosheid

De gemeente Oosterhout ondersteunt (dreigend) dak- en thuisloze inwoners. Dit omvat onder meer tijdelijke woonvoorzieningen en preventieve maatregelen. Thuisvester levert, waar mogelijk, passende woonruimte en werkt nauw samen met de gemeente en zorgpartners om stabiele huisvesting te realiseren. Gezamenlijk bewaken zij de doorstroom en zorgen voor continuïteit in de zorg en ondersteuning.

In 2026 voorziet gemeente Oosterhout en Thuisvester in een tussenvoorziening. Thuisvester stelt in 2026 twee woningen beschikbaar (voor in totaal 6 personen kamergewijze verhuur). Daarnaast wordt er een woning beschikbaar gesteld voor Stichting Springplank (4 personen kamergewijze verhuur).

5.10 Opvang en begeleiding aandachtsgroepen

Gemeente Oosterhout en Thuisvester maken afspraken over de gespreide huisvesting van aandachtsgroepen. We monitoren de verdeling en zorgen voor voldoende begeleiding. Om te beginnen stelt de gemeente in 2026 een urgentieverordening op gebaseerd op de Huisvestingswet.

5.11 Kamers met Kansen

In 2025 is er een tweede woning beschikbaar gesteld aan de gemeente Oosterhout door Thuisvester voor Kamers met Kansen. Indien in 2026 behoefte is aan uitbreiding zal Thuisvester daar haar medewerking weer aan verlenen.



GOING CONCERN ACTIVITEITEN

VOOR DE VOLLEDIGHEID ZIJN HIER OOK DE 'GOING CONCERN'-ACTIVITEITEN OPGENOMEN: DIT BETREFT DOORLOPENDE ACTIES UIT DE PRESTATIEAFSPRAKEN 2025 DIE AL GOED VERLOPEN EN DAAROM GEEN AANVULLENDE GEZAMENLIJKE INZET VEREISEN.

Maatschappelijk vastgoed

Bij nieuwe appartementengebouwen wordt samen bekeken of er een mogelijkheid is om maatschappelijk vastgoed toe te voegen (zoals een huisarts of ontmoetingsruimte).

Biobased bouwen

Gemeente en Thuisvester onderzoeken hoe bij de realisatie van nieuwbouw ingezet kan worden op het meer toepassen van biobased materialen. Waar het kan worden biobased woningen gerealiseerd. Dit als uitwerking van het 'Convenant Biobased Bouwen en telen in West-Brabant'.

Maximale huurprijsgrens

De maximale huurprijsgrens voor huurwoningen van Thuisvester boven de liberalisatiegrens is gekoppeld aan de reguleringsgrens van de overheid.

Doorstromen

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

Onder de Pannen

Thuisvester en gemeente Oosterhout bieden de mogelijkheid om via de werkwijze 'Onder de pannen' via Stichting de Herberg kamerverhuur aan een economisch dakloze mogelijk te maken.

Slaagkansen woningzoekenden

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

Woningen voor jongeren

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



BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE OOSTERHOUT 2026-2030

Nieuwbouw

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

Gebiedsontwikkeling ten Oosten van A27

Gemeente Oosterhout heeft de ambitie voor een grootschalige gebiedsontwikkeling ten oosten van de A27. De ontwikkeling is opgedeeld in fasen, waarvan fase 1 uit 400 woningen rondom Oosteind bestaat. Deze woningen zullen worden opgeleverd tot aan 2030. Verdere uitwerking van de ontwikkeling gebeurt in overleg met provincie en regio partners. Het heeft de voorkeur van de gemeente Oosterhout en Thuisvester om op basis van een partnerschap deze gebiedsontwikkeling verder uit te werken. Daarbij wordt rekening gehouden met een mix aan diverse doelgroepen.

Starterslening

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

Vernieuwende architectuur

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

Verkoopvijver Oosterheide

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

BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE OOSTERHOUT 2026-2030

Bruikleen appartementen voor opvang Oekraïners

Thuisvester heeft gemeente Oosterhout tien appartementen in bruikleen gegeven voor de opvang van Oekraïners. De gemeente acht het nodig om de samenwerking voort te zetten. De Richtlijn Tijdelijke Bescherming is verlengd tot en met 4 maart 2027. De vraag naar extra opvangplekken blijft. De opvang in de appartementen draagt bij aan een goede integratie in de Oosterhoutse samenleving. Periodieke overleggen over deze opvang worden gecontinueerd.

Aanpak vitaliteit recreatieparken

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

Structurele invulling crisiswoning

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

Ondersteuning Maatwerkadviseur

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

Energetische verbeteringen

Thuisvester verduurzaamt al jaren haar woningbezit. De huurwoningen van Thuisvester hebben nu gemiddeld energielabel A. Daarom kiest Thuisvester er nu voor om bij geplande onderhoudsingenrepen isolerende maatregelen op elementniveau uit te voeren. Zo worden label C-woningen stapsgewijs tot 2050 verbeterd. Daar waar het onderhoud van meerdere elementen samenvalt, wordt nog wel een energetisch project gepland. Doel is om met deze aanpak enkel nog label A-woningen of beter te hebben (met uitzondering van monumenten en complexen met VVE). Thuisvester deelt haar verduurzamingsaanpak met gemeente Oosterhout aan het begin van ieder jaar, voordat de plannen in uitvoering gaan. Gemeente Oosterhout bepaalt dan welke actie(s) zij onderneemt richting particuliere woningeigenaren.





BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE OOSTERHOUT 2026-2030

Klimaatbestendig inrichten van een gebied

Thuisvester onderzoekt samen met gemeente Oosterhout welke maatregelen nodig zijn om een gebied klimaatbestendig in te richten. Hiervoor worden door de gemeente eerst klimaatlabels ontwikkeld. Hiermee wordt in één oogopslag duidelijk hoe een gebied ervoor staat met betrekking tot de thema's biodiversiteit, hitte, droogte, wateroverlast en overstroming. Aan de hand van deze informatie kunnen Thuisvester en gemeente Oosterhout samen kijken welke acties nodig zijn om het gebied klimaatbestendig(er) in te richten. Dit kan variëren van tuin- en/of straatacties tot grote ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe wordt uiteraard ook de koppeling gezocht met andere ruimtelijke projecten die al op de planning staan. Thuisvester en gemeente Oosterhout onderzoeken of er een duurzaamheids- of actieplan per wijk kan worden opgesteld. Hierbij is de intentie om verschillende thema's binnen duurzaamheid waar mogelijk te bundelen. Het gaat om thema's als energie, klimaat en circulariteit.

Toevoegen wandschilderingen of groen

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

Hemelwaterafvoer afkoppelen

Gemeente Oosterhout en Thuisvester streven ernaar bij zoveel mogelijk woningen de hemelwaterafvoer af te koppelen van het (vuilwater)riool. Dit wordt bij Thuisvester bij ieder onderhoudsproject apart beoordeeld, indien mogelijk wordt dit uitgevoerd.

Doorbraakfonds

De gemeente Oosterhout, Thuisvester, Surplus en Caritas werken samen om sneller doorbraken in casussen met multiproblematiek te realiseren. Het doorbraakfonds is voor onbepaalde tijd verlengd.

Ondersteuning voor huurders met betalingsproblemen

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

BEGRIPPENLIJST

Aandachtsgroepen

Aandachtsgroepen zijn mensen met een specifieke woonvraag of die zich in een kwetsbare positie bevinden, waardoor ze minder kans hebben op het vinden van passende huisvesting. Het gaat hierbij om groepen zoals uitstromers uit de GGZ of detentie, (dreigend) daklozen, uitstromers uit jeugdhulp en ook arbeidsmigranten, die begeleiding en ondersteuning nodig hebben om een thuis te vinden.

Biobased materialen

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

Circulair bouwen

Circulair bouwen is een duurzame bouwfilosofie die erop gericht is om grondstoffen en producten zo lang mogelijk in de kringloop te houden, zodat er nauwelijks afval ontstaat en er minder nieuwe grondstoffen nodig zijn. Dit wordt bereikt door het slim ontwerpen, gebruiken, aanpassen en hergebruiken van gebouwen en bouwmaterialen, met het uiteindelijke doel de impact op het milieu te minimaliseren en de natuur te beschermen.

Doorbraakfonds

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

Doorstroming

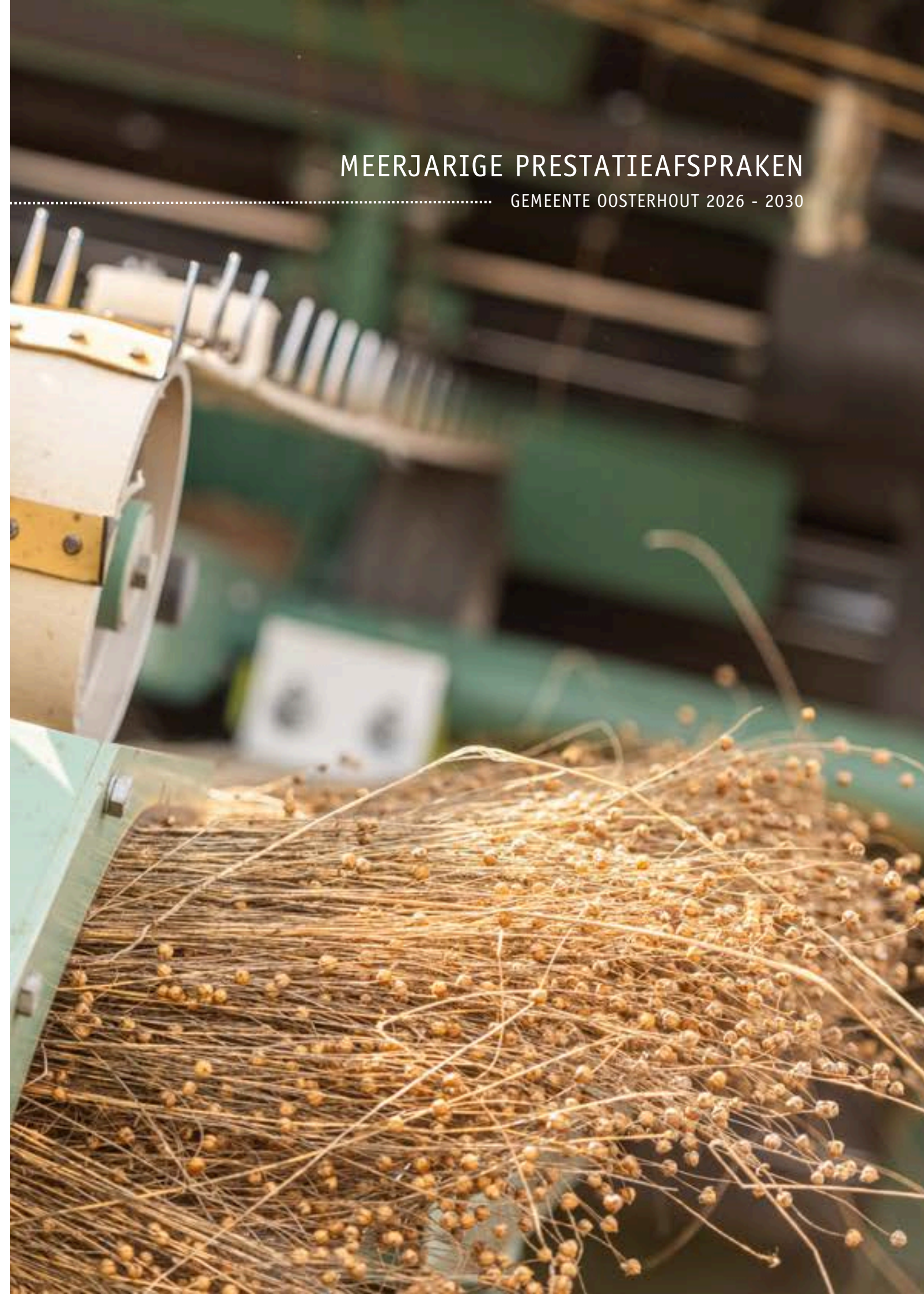
Doorstromen betekent dat iemand verhuist van de ene woning naar een andere woning die beter aansluit bij de huidige levenssituatie, zoals een grotere woning bij een gezinsuitbreiding of een kleinere woning na het uitvliegen van de kinderen. Het doel is om een 'verhuis-ketting' op gang te brengen, waardoor 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.

Fair share regeling

De "fair share" regeling, de officiële Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA), is een financiële regeling die gemeenten ondersteunt bij het bouwen en realiseren van betaalbare woonruimte voor kwetsbare bevolkingsgroepen of 'aandachtsgroepen'. De term "fair share" duidt hierbij op de evenredige bijdrage die gemeenten moeten leveren aan de huisvesting van deze specifieke groepen, zoals dak- en thuislozen, mensen met medische urgentie, statushouders, arbeidsmigranten en uitwonende studenten.





BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE OOSTERHOUT 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.

Hittestress

Hittestress in woningen is een toestand waarbij de binnentemperatuur zo hoog oploopt dat het oncomfortabel en schadelijk is voor de bewoners, wat kan leiden tot gezondheidsklachten en ernstige hinder. Dit wordt veroorzaakt door aanhoudende hitte, slecht geïsoleerde woningen, onvoldoende ventilatie en zonwering, en een gebrek aan afkoelmogelijkheden in de omgeving, vooral in stedelijke gebieden.

Housing first

Housing First is een effectieve aanpak tegen dakloosheid, waarbij daklozen eerst een permanente, onvoorwaardelijke woning krijgen en daarna intensieve, op maat gemaakte begeleiding voor herstel en zelfstandig wonen. Het principe is "eerst een huis, dan de rest", waarbij huisvesting als een mensenrecht wordt gezien en de persoon zelf de regie en autonomie behoudt in zijn herstelproces.

Indicatiestelling

Indicatiestelling is het proces waarbij wordt bepaald welke zorg, behandeling of ondersteuning een persoon nodig heeft, op basis van zijn of haar aandoening, beperking of behoeften. Dit formeel besluit geeft toegang tot vergoede zorg, zoals verpleging, verzorging of hulpmiddelen, en wordt genomen door bevoegde organisaties.

Inkomstafhankelijke huurverhoging

Een inkomstafhankelijke 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.

Klik voor Wonen

Klik voor Wonen is een samenwerkingsplatform voor negen (sociale) verhuurders in West-Brabant die hun woningen aanbieden aan woningzoekenden via een online inschrijving en reactiesysteem.

BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE OOSTERHOUT 2026-2030

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.

Meer voor Elkaar teams

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

Nationale prestatieafspraken

Nationale prestatieafspraken (NPA) zijn bindende afspraken tussen de Nederlandse overheid, woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties om maatschappelijke volkshuisvestingsopgaven aan te pakken, met focus op onderwerpen zoals de bouw van meer sociale huurwoningen, verduurzaming van bestaande woningen en betaalbaarheid van woningen voor de laagste inkomens. Deze landelijke afspraken worden vervolgens vertaald naar concrete doelen en afspraken op regionale en lokale niveaus.

Ondermijning

Ondermijning is het gebruiken van legale diensten en bedrijven door criminelen voor illegale activiteiten, zoals drugshandel, witwassen en fraude.

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.

Statushouders

Een statushouder is een asielzoeker die een verblijfsvergunning asiel heeft gekregen en daardoor legaal in Nederland mag wonen en verblijven.

Thuis in de wijk

In het programma "Thuis in de Wijk" werken gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders in de regio Breda en omstreken samen om de uitstroom van mensen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang te organiseren. Mensen die in een beschermde woonvorm of maatschappelijk opvang voldoende stabiliteit hebben verkregen om een stap naar meer zelfstandigheid te zetten, hebben daar een woonplek bij nodig die het maatschappelijk en persoonlijk herstel ondersteunt.





BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE OOSTERHOUT 2026-2030

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.

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.

WoonST

WoonST is een unieke samenwerking tussen 13 woningcorporaties in Zuidoost Brabant en 9 gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Het doel: samen sneller betaalbare en duurzame sociale huurwoningen bouwen, door processen te standaardiseren.

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.