

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026 - 2030



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING EN ONDERTEKENING.....	3
SAMENWERKINGS- EN PROCESAFSPRAKEN.....	5
1. BESCHIKBAARHEID.....	8
2. BETAALBAARHEID.....	12
3. LEEFBAARHEID.....	15
4. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID.....	19
5. HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN.....	21
BEGRIPPENLIJST.....	24



INLEIDING

Gemeente Geertruidenberg, Thuisvester en huurdersvereniging Geertruidenberg hebben, conform de Woningwet, in gezamenlijkheid meerjarige prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2026 tot en met 2030. Om te komen tot deze prestatieafspraken zijn de betrokken partijen met elkaar in dialoog gegaan over de lokale ambities. We hebben een overzicht van de voorgenomen doelstellingen voor de periode 2026 tot en met 2030 opgesteld. Hierbij sluiten we aan bij het Programma Wonen 2024 van gemeente Geertruidenberg, de strategische visie en het handelingsperspectief van Thuisvester, de Nationale prestatieafspraken (NPA) en de regionale Woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg. Aanvullend hierop worden er ieder jaar concrete jaarafspraken gemaakt.

Thema's

Gemeente Geertruidenberg, Thuisvester en huurdersvereniging Geertruidenberg hebben doelstellingen geformuleerd en afspraken gemaakt binnen de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Leefbaarheid
4. Kwaliteit en duurzaamheid
5. Huisvesting van specifieke doelgroepen, wonen & zorg

Financieel voorbehoud

De afspraken zijn onder voorbehoud van financiële dekking.

Programma Wonen 2024 (gemeente Geertruidenberg)

In lijn met het Programma Wonen 2024, mede gebaseerd op de Woondeal SRBT (Stedelijke Regio Breda-Tilburg), heeft de gemeente Geertruidenberg de volgende ambities en opgaven:

- We realiseren passende, toekomstbestendige huisvesting voor de juiste doelgroep op de juiste locatie voor de juiste prijs.
- Tot 2030 bouwen we 890 nieuwe woningen. We zetten in op 30% sociale huurwoningen, 40% middeldure huur- of betaalbare koopwoningen en 30% vrije sectorwoningen.
- We behouden en verbeteren de woon- en leefomgeving, het welzijn en de zorg. Dit doen we samen met onder andere Thuisvester en de huurdersvereniging.
- We werken aan bestaande en nieuwe woningen die passen bij onze inwoners en hun behoeften. Daarbij houden we aandacht voor maatschappelijke opgaven als de dubbele vergrijzing, kleiner wordende huishoudens, het woningtekort en uitdagingen in de woningbouw.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026-2030

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: het versterken van leefbaarheid, ontmoeting en gemeenschapszin in wijken en dorpen.

ONDERTEKENING

De meerjarige prestatieafspraken gemeente Geertruidenberg 2026-2030 zijn overeengekomen te Geertruidenberg op 10 februari 2026.

Gemeente Geertruidenberg
H. De Jongh, Wethouder

Huurdersvereniging gemeente Geertruidenberg
J. Colfoort, Voorzitter

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





SAMENWERKINGS- EN PROCESAFSPRAKEN

De afspraken die we maken sluiten aan op onze doelstellingen voor 2030. De voorliggende doelstellingen gelden voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2030. Met de doelstellingen en afspraken 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 de actuele maatschappelijke opgaven als het woningtekort, verduurzaming en de dubbele vergrijzing. Wat we samen goed doen vanuit onze maatschappelijke functies zetten we voort en laten we in deze prestatieafspraken buiten beschouwing tenzij er verbeterpunten zijn.

Wat gaan we samen doen?

1. We maken afspraken voor de periode 2026 tot en met 2030. We hebben alvast doelstellingen voor 2030 opgesteld. Ook zijn er afspraken voor 2026 opgesteld om naar deze doelstellingen 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 cyclus:
 - Uiterlijk 1 april van ieder jaar vindt er een voorbereidend overleg plaats tussen gemeente Geertruidenberg, Thuisvester en huurdersvereniging Geertruidenberg. 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 voorgestelde afspraken).
 - Uiterlijk 1 juli deelt Thuisvester het door haar opgestelde volkshuisvestelijk bod met een overzicht van voorgestelde afspraken met gemeente Geertruidenberg en huurdersvereniging Geertruidenberg, tenzij Thuisvester, gemeente Geertruidenberg en huurdersvereniging Geertruidenberg anders zijn overeengekomen. Thuisvester doet daarbij ook de uitnodiging om in gesprek te gaan over prestatieafspraken.
 - Vakinhoudelijke collega's van de gemeente Geertruidenberg en Thuisvester werken hierna per thema of afspraak aan de uitwerking en opvolging.
 - Uiterlijk 15 december vindt ondertekening van de prestatieafspraken plaats en worden de prestatieafspraken gepubliceerd op de website van Thuisvester.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026-2030

4. Zowel gemeente Geertruidenberg als Thuisvester neemt haar verantwoordelijkheid en eigenaarschap voor de gemaakte afspraken. De voortgang van de huidige afspraken wordt meermaals per jaar gemonitord, zowel bestuurlijk als ambtelijk.
5. Via het bestuurlijk overleg geven gemeente Geertruidenberg en Thuisvester statusupdates over de onderwerpen die in de prestatieafspraken aan bod komen, waarbij de ambtelijke organisatie ruimte wordt geboden om input te leveren.
6. De huurdersvereniging Geertruidenberg kan ondersteuning vragen van gemeente Geertruidenberg 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 5) 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 Geertruidenberg dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor een sterke regionale binding, door actief aan te sluiten bij de volkshuisvestelijke opgaven die in de regio spelen.

Taken en verantwoordelijkheden van de drie partijen

De drie betrokken partijen: Gemeente Geertruidenberg, Thuisvester en huurdersvereniging Geertruidenberg 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:

Gemeente Geertruidenberg

De gemeente bouwt en beheert woningen niet zelf, maar geeft hiervoor de kaders aan. De verantwoordelijkheden van de gemeente raken ook veel andere onderwerpen, zoals ruimtelijke ordening, maatschappelijke ondersteuning, wonen en zorg, openbare veiligheid en beheer openbare ruimte.

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.





MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026-2030

Huurdersvereniging Geertruidenberg

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.

Opbouw van de samenwerkingsafspraken

Per thema hanteren we een vaste structuur voor onze prestatieafspraken. Ieder thema begint met de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave. Daarna zijn er doelstellingen voor 2030 geformuleerd. We gebruiken de komende vijf jaar om hiernaartoe te groeien. Vervolgens zijn er een aantal smart afspraken voor het huidige jaar geformuleerd, waarmee we een stap in de richting van de doelstellingen voor 2030 zetten.



BESCHIKBAARHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: BESCHIKBAARHEID ALS SLEUTEL TOT HET VERMINDEREN VAN DE SPANNING OP DE WONINGMARKT

De komende jaren staat de beschikbaarheid van woningen centraal in de samenwerking tussen Thuisvester en de gemeente Geertruidenberg. Beide partijen erkennen dat het vergroten van het aanbod essentieel is om de druk op de woningmarkt structureel te verlichten. Daarom zetten we gezamenlijk in op het maximaal benutten van alle beschikbare instrumenten, beleidsruimte en samenwerkingsvormen om dit doel te realiseren, waarbij de gemeente de balans tussen de verschillende woonsegmenten bewaakt.

We spreken af dat we:

- actief sturen op versnelling van woningbouwprojecten;
- kijken naar creatieve mogelijkheden binnen wet- en regelgeving;
- innovatieve woonvormen en tijdelijke oplossingen verkennen en toepassen;
- gezamenlijk knelpunten signaleren en oplossen.

We realiseren een woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van onze inwoners. Samen versnellen we nieuwbouwprojecten met een mix van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Daarmee geven we uitvoering aan de Woondeal SRBT.

Thuisvester heeft de volgende nieuwbouwwoningen opgenomen als opleverjaar in de begroting: ■ Uitvoeringsbesluit goedgekeurd ■ Programmabesluit goedgekeurd ■ Startbesluit goedgekeurd

Project	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Zoutmanstraat		44		14		
Omschoorweg					70	
Kloosterhoeve				12		
Hoge Veer (excl. 45 koop)						135
Dulderpark		24				
Ravelijn						136
Kerkstraat 35 (fase 1)				11		
De Driehoek			100			



HOOFDSTUK 1

Kartuizerstraat/Landonk					100	
Totaal BRUTO	0	68	100	37	170	271
Totaal NETTO	0	18	100	24	170	187

N.B.: De nieuwbouwplanning van Thuisvester is onder voorbehoud van wijzigingen en projectrisico's.

De investering voor de sociale nieuwbouw 2026 t/m 2031 bedraagt circa € 218.000.000, -.

Door te werken aan innovatieve woonconcepten zoals flexwoningen en friendscontracten spelen we versneld en effectief in op de vraag van woningzoekenden. Daarnaast verbeteren we de doorstroming met liberalisatie en verkoop waar gewenst, zodat bestaande woningen ook toegankelijk blijven voor middeninkomens. Met een gebiedsgerichte aanpak en nauwe samenwerking versterken we de impact van onze gezamenlijke inspanningen in de kernen.

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

- We realiseren 646 nieuwe woningen vóór eind 2031, waarmee we minimaal 499 woningen netto toevoegen aan de woningvoorraad, onder voorbehoud van wijzigingen en projectrisico's. De gemeente en Thuisvester spannen zich in om deze aantallen zoveel mogelijk te realiseren om beschikbaarheid en bereikbaarheid te vergroten.
- We gaan met elkaar in gesprek over de inzet op middenhuur binnen de nieuwe en bestaande woningvoorraad.
- We introduceren minimaal drie nieuwe woonvormen om de bestaande sociale huurwoningvoorraad beter te benutten, onder andere op basis van het nieuwe wetsvoorstel Hospitaverhuur.
- We creëren een stabielere woonomgeving door bij het toewijzen van (huur)woningen te sturen op een mix van doelgroepen binnen wijken en projecten.
- De gemeente Geertruidenberg en Thuisvester zetten structureel in op de mogelijkheden van de realisatiestimulans. We zorgen dat deze regeling actief wordt benut bij alle nieuwbouwprojecten met betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).



HOOFDSTUK 1

ACTIVITEITEN 2026

1.1 Doorstroming

Met oog op de vergrijzing en mogelijkheden voor doorstroming gaan de gemeente Geertruidenberg en Thuisvester onderzoeken waar en hoe ouderen gehuisvest kunnen worden. In het tweede kwartaal van 2026 organiseren gemeente Geertruidenberg en Thuisvester minimaal twee bijeenkomsten met ouderen, met als doel input op te halen voor een concreet woonconcept dat in kwartaal 4 van 2026 wordt uitgewerkt.

1.2 Woningdelen

In 2026 bundelen Thuisvester en gemeente Geertruidenberg hun krachten om woningdelen (bijvoorbeeld middels Friendscontracten) structureel mogelijk te maken. In 2026 passen we dit bij drie woningen toe. Zo ontstaan er nieuwe kansen voor jongeren en starters, benutten we de woningvoorraad beter en versnellen we de toegang tot de woningmarkt. Thuisvester neemt het voortouw en vraagt de gemeente om dit actief te faciliteren via versnelde procedures en structurele verankering in het woonbeleid.

1.3 Woningen kopen en splitsen

In 2026 gaat Thuisvester onderzoeken of er mogelijkheden zijn om koopwoningen aan te kopen om deze vervolgens te splitsen en daarna te verhuren in het sociale segment. Indien mogelijk werkt Thuisvester dit verder uit. Gemeente Geertruidenberg wordt hier nauw bij betrokken en zet zich actief in om deze optie te ondersteunen.

1.4 Versnelde bouw van opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden en asielzoekers met extra woningen

In 2025 zijn afspraken gemaakt door Thuisvester en de gemeente Geertruidenberg om versneld de nieuwbouwlocatie 'De Driehoek' te realiseren voor de Oekraïense ontheemden en asielzoekers die momenteel tijdelijk gehuisvest worden in Het Hoge Veer. Ook zullen er op deze locatie woningen gerealiseerd worden voor starters en andere aandachtsgroepen. Per 1 november 2028 is het Hoge Veer leeg voor sloop. Dit vergt voor zowel de gemeente als voor Thuisvester een flinke inspanning en kortere periodes van besluitvorming dan normaal. In 2026 werken we intensief aan deze woningbouwontwikkeling.

1.5 Definitie sociale koopwoningen

Uiterlijk 1 juli 2026 komen Thuisvester en gemeente Geertruidenberg tot een gezamenlijk gedragen definitie voor sociale koopwoningen. We stellen vervolgens als doel om tot en met 2030 sociale koopwoningen toe te passen in minimaal twee nieuwbouwprojecten of in twee bestaande complexen van Thuisvester.



HOOFDSTUK 1

1.6 Voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke binding

De gemeente Geertruidenberg heeft de voorrangsregeling voor woningzoekenden met maatschappelijke binding in 2026 door middel van vaststelling van een nieuwe huisvestingsverordening verlengd. De gemeente en Thuisvester blijven de voorrangsregeling daarmee uitvoeren. De gemeente Geertruidenberg en Thuisvester werken aan het oplossen van de noodzaak van de voorrangsregeling door het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen door nieuwbouw (conform de nieuwbouwplanning), het benutten van kansen van woningvorming binnen de bestaande voorraad en woningdelen, en het verhogen van de realisatiegraad. Om dit te realiseren kunnen in de nieuwbouwplanning ook aanvullende projecten worden toegevoegd binnen de norm 30-40-30% voor plancapaciteit op gemeenteniveau.

1.7 Realisatiestimulans

Thuisvester en gemeente Geertruidenberg zullen in 2026 gezamenlijk de projectenportefeuille evalueren en vaststellen welke projecten met bouwstart in 2025 en 2026 in aanmerking komen voor de realisatiestimulans.

BETAALBAARHEID

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

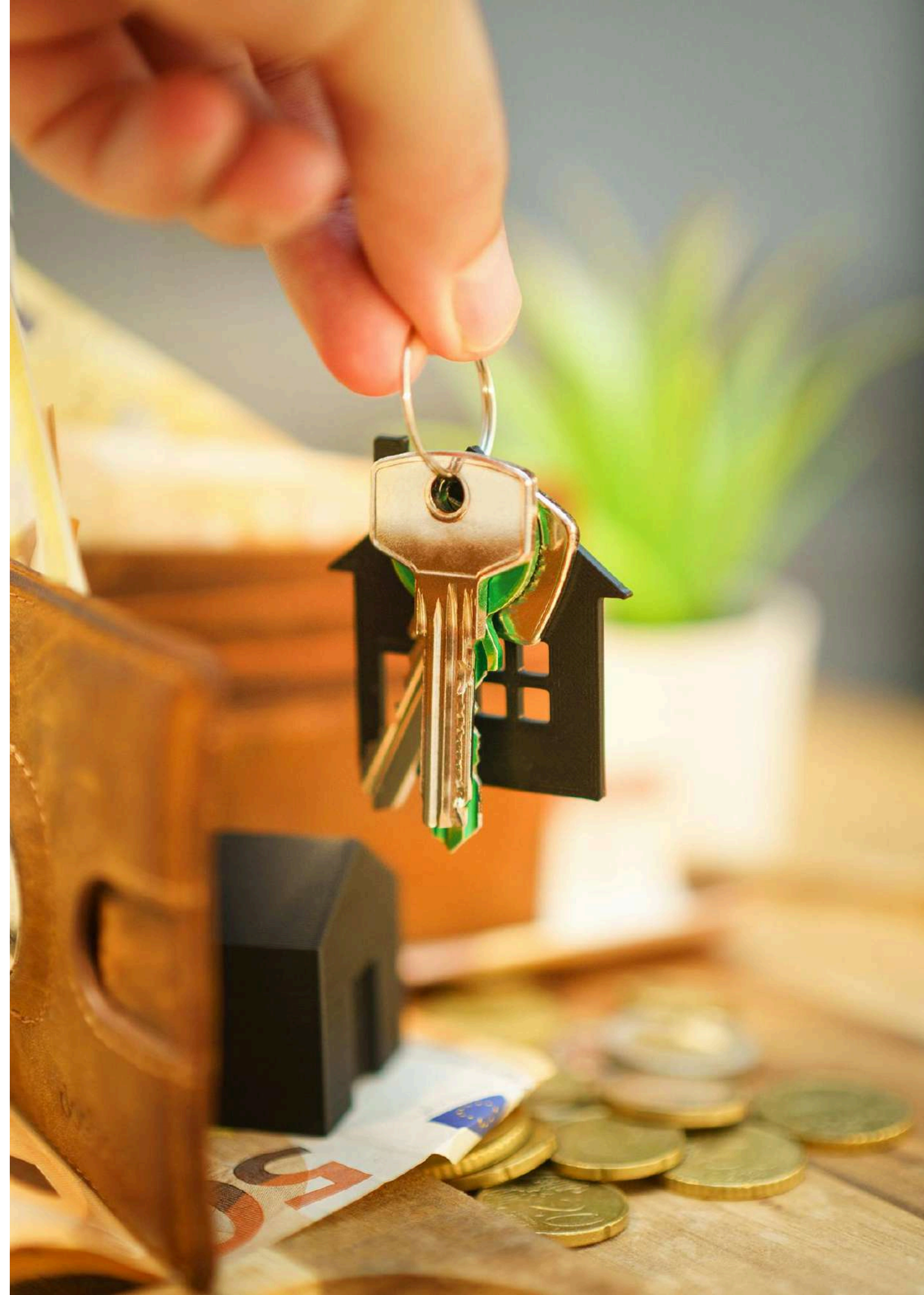
We werken aan een toekomst waarin wonen betaalbaar blijft voor iedereen. Bijzondere aandacht gaat uit naar jongeren, ouderen en kwetsbare huishoudens. Door middel van maatwerk en een persoonsgerichte aanpak past Thuisvester de woonlasten voor huishoudens die dat nodig hebben aan. Beschikbaar gestelde startersleningen van de gemeente Geertruidenberg ondersteunen starters in de koopsector. We monitoren de gemiddelde woonquote van onze inwoners.

Thuisvester monitort de slaagkansen van verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen en stuurt bij waar nodig en mogelijk om betaalbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen. De gemeente Geertruidenberg blijft subsidiemogelijkheden onderzoeken ter ondersteuning van realisatie van woningbouw en andere activiteiten.

Thuisvester hanteert een jaarlijkse vrije toewijzingsruimte van 15% om woningen toe te kunnen wijzen aan huurders met een middeninkomen en zo hun kansen op woonruimte te vergroten. Deze strategische aanpassing leidt niet alleen tot een groter aanbod voor middeninkomens, maar heeft ook de kernmissie van Thuisvester versterkt: het bieden van betaalbare en duurzame woningen aan verschillende inkomensgroepen. 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 Geertruidenberg.

Thuisvester en gemeente Geertruidenberg blijven nieuwe initiatieven ontwikkelen en uitbreiden om wonen betaalbaar te maken voor alleenstaanden met een laag inkomen. We werken proactief om bewoners te ondersteunen vóórdat betalingsproblemen ontstaan. Betaalbaarheid gaat voor Thuisvester en gemeente Geertruidenberg 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. We stimuleren initiatieven die de woonlasten verlagen, zoals duurzame oplossingen en energiezuinige renovaties die op de lange termijn besparingen opleveren. We geloven dat een stabiele woonsituatie bijdraagt aan sociale cohesie en kwaliteit van leven in onze gemeenschap.





HOOFDSTUK 2

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.

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

- Gemeente Geertruidenberg 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.
- Inwoners die 18 of 60 jaar oud worden in de gemeente Geertruidenberg ontvangen vanuit de gemeente standaard het advies om zich in te schrijven bij Klik voor Wonen.
- In 2030 is een jaarlijkse bijeenkomst met betrokken partijen rondom schuldhulpverlening structureel ingebed, met als doel de zichtbaarheid van schuldhulpverlening te vergroten en het taboe op financiële problemen actief te doorbreken.

ACTIVITEITEN 2026

2.1 Doorbraakfonds

Gemeente Geertruidenberg en Thuisvester zorgen er samen met andere betrokken partijen voor dat het doorbraakfonds in het eerste kwartaal van 2026 operationeel is. Het doorbraakfonds wordt in 2026 effectief ingezet voor minstens vijf inwoners waarvoor geen andere passende hulpopties beschikbaar zijn, met als doel een zichtbare doorbraak in hun situatie te realiseren. De evaluatie vindt plaats in december 2026.

2.2 Versterken van de samenwerking

In 2026 verbeteren gemeente Geertruidenberg en Thuisvester de samenwerking rondom bestaanszekerheid. Iedere maand vindt er afstemming plaats tussen de Klantadviseur bestaanszekerheid van Thuisvester en de beleidsmedewerker inburgering en schuldhulpverlening van de gemeente. Het doel is om minimaal drie gezamenlijke acties uit te voeren in 2026, gericht op armoedepreventie, vroegsignalering en opruiminitiatieven.

ACTIVITEITEN 2026

1.3 Pilot eerder toekennen uitkeringen

Voor eind 2026 is een pilot uitgevoerd door Thuisvester en gemeente Geertruidenberg met 5 tot 10 huurders van Thuisvester, waarbij onderzocht wordt of het vervroegd toekennen van uitkeringen leidt tot het beperken van achterstanden en schulden, met als doel de leefbaarheid en betaalbaarheid van wonen aantoonbaar te verbeteren. In kwartaal 1 van 2026 wordt dit gestart en worden de uitwerking en aanpak verder besproken.

2.4 Zichtbaarheid en toegankelijkheid schuldhulpverlening vergroten

Thuisvester en gemeente Geertruidenberg stellen in 2026 een sociale kaart op en voeren vanaf 2026 ook minimaal vijf gezamenlijke huisbezoeken per jaar uit bij RIS-adressen, waarbij huurders met een betalingsachterstand vroegtijdig worden aangemeld en geïnformeerd over beschikbare schuldhulp, met als doel de zichtbaarheid en toegankelijkheid van ondersteuning bij schulden te vergroten.

2.5 Inrichtingsbudget statushouders

Gemeente Geertruidenberg en Thuisvester onderzoeken in 2026 gezamenlijk of het inrichtingsbudget voor statushouders op de juiste wijze wordt besteed, zodat woningen voldoende zijn ingericht en de leefbaarheid in de wijk wordt versterkt. Gemeente Geertruidenberg en Thuisvester gaan samen in gesprek om de uitgave hiervan beter te monitoren en in te zetten.

2.6 Ontruiming vertrokken statushouders

Gemeente Geertruidenberg en Thuisvester ontwikkelen in 2026 een versneld proces voor ontruiming van woningen van statushouders die met onbekende bestemming vertrekken, met als doel dat deze binnen zes weken opnieuw verhuurd kunnen worden.

2.7 Bijeenkomsten schuldhulpverlening

In 2026 starten we met de uitwerking van de eerste bijeenkomst om de zichtbaarheid van schuldhulpverlening te vergroten en het taboe hierover te verkleinen.

2.8 Inschrijven Klik voor Wonen

Gemeente Geertruidenberg stuurt een brief naar alle inwoners die in 2026 de leeftijd van 18 en 60 jaar bereiken. Hierin wordt het inschrijven bij Klik voor Wonen standaard opgenomen. Ook wijzen we op het bestaan van de voorrangregeling voor woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente Geertruidenberg.





LEEFBAARHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: SAMEN BOUWEN AAN EEN VERBONDEN GEMEENTE GEERTRUIDENBERG

Gemengde wijken spelen een belangrijke rol in de gemeente Geertruidenberg. Hier wonen verschillende doelgroepen samen die elkaar ondersteunen. Gemeente Geertruidenberg, Thuisvester, diverse partners en natuurlijk de bewoners creëren samen een prettige woon- en leefomgeving waarin sociale cohesie en veiligheid centraal staan. Door om te kijken naar elkaar draagt iedereen bij aan een gezonde leefomgeving en hebben we oog voor de omgeving van kwetsbare personen in onze gemeenschap. Inwoners worden actief betrokken via buurtbijeenkomsten en sociale projecten waarbij hun initiatieven worden gestimuleerd. Met een gebiedsgerichte aanpak en community building versterken we de sociale binding in onze kernen. Door samen te werken en inwoners de kans te geven om mee te denken over hun omgeving bevorderen we betrokkenheid en eigenaarschap. Deze gezamenlijke inzet leggen we vast in levende wijkplannen, die continu worden aangepast aan de behoeften van de gemeenschap. Zo zorgen we ervoor dat iedereen zich thuis en veilig voelt in een verbonden omgeving.

Ondermijning en zware overlast tasten de leefbaarheid, het gevoel van veiligheid en het woongenot aan. Dit geldt niet alleen voor de bewoners van de gemeente Geertruidenberg, maar ook voor de medewerkers van de gemeente en Thuisvester die in de wijken en buurten werken. Om veilig ons werk te kunnen uitvoeren en de wijken weerbaarder te maken, is het van belang om met alle betrokken partijen intensief in te zetten op het voor zover mogelijk voorkomen van overlast, woonfraude en ondermijning.

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

- De gemeente Geertruidenberg en Thuisvester zetten zich gezamenlijk in om het gebruik van ontmoetingsruimtes in wijken te stimuleren, met als doel het versterken van sociale cohesie, leefbaarheid en participatie. Ontmoetingsruimtes bieden bewoners de kans om elkaar laagdrempelig te ontmoeten, initiatieven te ontplooiën en informele netwerken te versterken. De voortgang en het bereik van deze inzet worden gemonitord en waar nodig bijgestuurd, zodat de ontmoetingsruimtes daadwerkelijk bijdragen aan een inclusieve en leefbare wijk.

- We vergroten de leefbaarheid in de wijk en een evenredige verdeling van vragers en dragers door in te zetten op community building. Thuisvester zet de samenwerking rondom community building voort, met als doel het versterken van sociale verbindingen en bewonersbetrokkenheid in de wijk. De resultaten worden gemonitord en waar nodig bijgesteld. Tegelijkertijd investeert Thuisvester in het delen van kennis en werkwijzen, zodat deze geborgd zijn binnen de organisaties. Indien gewenst neemt de gemeente Geertruidenberg ook deel aan deze kennisdeling. Bij het aflopen van het contract met Butterflyeffect in april 2028 kan hierdoor de community building duurzaam worden voortgezet door medewerkers binnen de betrokken partijen.
- De gemeente Geertruidenberg en Thuisvester bereiden zich gezamenlijk voor op het aangekondigde wetsvoorstel dat gegevensdeling tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgpartners mogelijk maakt in het kader van leefbaarheid. We zetten de huidige samenwerking op openbare orde en veiligheid voort. Zodra de wet van kracht is, stellen we gezamenlijke richtlijnen op voor zorgvuldige toepassing, met aandacht voor privacy, transparantie en impact op de wijk.
- 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. Thuisvester betreft de gemeente Geertruidenberg zoveel als mogelijk bij de uitvragen als het gaat om de leefbaarheid in de wijken.
- Om de samenwerking met partners in de wijk te versterken, zet Thuisvester het wijkkantoor actief in als laagdrempelige ontmoetingsplek en werkbasis. Partners krijgen de mogelijkheid om gebruik te maken van beschikbare werkplekken, waardoor samenwerking en afstemming in de wijk worden vergemakkelijkt. Daarnaast nodigen we hen uit om spontaan binnen te lopen voor een kop koffie of een kort overleg, zodat het wijkkantoor ook functioneert als verbindende plek in het dagelijks werk.
- In 2030 hebben de gemeente Geertruidenberg en Thuisvester samen met de samenwerkingspartners en bewoners de leefbaarheid in de wijken merkbaar versterkt. We geven uitvoering aan deze samenwerking middels wijkplannen, die zorgvuldig afgestemd zijn op de behoeften van de bewoners en opgesteld zijn in samenspraak met de bewoners en onze partners.

ACTIVITEITEN 2026

3.1 Convenant woonfraude en ondermijning

Gemeente Geertruidenberg en Thuisvester blijven intensief acteren op het gebied van ondermijning om illegale activiteiten in de woningen tegen te gaan. De samenwerking met alle betrokken partijen blijft hiervoor van belang. In 2026 stellen de gemeente Geertruidenberg en Thuisvester een convenant op voor de aanpak van woonfraude en ondermijning.





HOOFDSTUK 3

3.2 Wijkplannen

Eind 2026 beschikt Thuisvester voor iedere wijk waarin Thuisvester bezit heeft over een wijkplan. Deze wijkplannen worden jaarlijks geactualiseerd op basis van informatie uit Expoints, kennis over het woningbezit en de input van onze partners. De wijkplannen worden gedeeld met de gemeente Geertruidenberg. Met het oog op de pilot Wijkplan Raamsdonksveer-Noord van de gemeente Geertruidenberg wordt samenwerking gezocht, zodat plannen van Thuisvester en van de gemeente Geertruidenberg op elkaar worden afgestemd. De gemeente Geertruidenberg deelt de onderdelen uit het wijkplan Raamsdonksveer-Noord die voor het wijkplan van Thuisvester relevant zijn. Thuisvester nodigt jaarlijks de betrokken partners uit om de wijkplannen gezamenlijk te bespreken en opnieuw vast te stellen.

3.3 Ontmoetingsruimtes

In 2026 werkt de gemeente Geertruidenberg haar ambities omtrent ontmoeten verder uit. De ambities komen voort uit het beleidskader sociaal domein en het uitvoeringskader welzijn. Deze ambities worden vertaald richting een visie met betrekking tot inloop- en wijkvoorzieningen. De gemeente en Thuisvester brengen de bestaande ontmoetingsruimtes in kaart. Thuisvester ontwikkelt in het eerste half jaar een plan van aanpak om bewoners en lokale partijen samen te brengen en het gebruik van deze ruimtes te stimuleren. De inzet van de ontmoetingsruimtes richt zich op het versterken van sociale verbindingen in de wijk. Denk aan: het verminderen van eenzaamheid, het bevorderen van jeugdparticipatie en het ondersteunen van integratie. Om dit te realiseren wordt door Thuisvester in het tweede kwartaal van dit jaar twee bijeenkomsten georganiseerd met welzijnsorganisaties, bewonersgroepen, onderwijsinstellingen en lokale ondernemers. Zij worden actief betrokken bij de programmering en het gebruik van de ruimtes. Thuisvester houdt de gemeente op de hoogte van dit proces.

3.4 Community building

In het eerste kwartaal van 2026 zorgt Thuisvester voor de inzet van maximaal vijf community builders in het gebied 'rondom de Stadsweg' in Geertruidenberg. Community building is het actief opbouwen, versterken en onderhouden van een gemeenschap door verbindingen tussen mensen te creëren. Dat draagt bij aan het persoonlijke en collectieve welzijn. In het eerste kwartaal hebben Thuisvester, de betrokken zorgpartij en Butterflyeffect maandelijks een overleg over de voortgang. Afhankelijk van de voortgang wordt de frequentie meer of minder.

3.5 Structureel overleg Thuisvester en gemeente Geertruidenberg

Thuisvester (Woonconsulent) en gemeente Geertruidenberg (Procesregie en AOV) voeren in 2026 eens per twee weken structureel overleg. Indien nodig voor een specifieke casus wordt er niet gewacht op een overleg en wordt er direct met elkaar geschakeld.

3.6 Voorlichtingsactie

Thuisvester en de gemeente Geertruidenberg starten in 2026 een voorlichtingsactie om inwoners te informeren over hoe zij zelf kunnen bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken.

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.

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.

3.8 Aanpak vocht- en schimmelproblematiek

Thuisvester pakt meldingen over vocht- en schimmelproblematiek in woningen actief op en start binnen tien werkdagen na melding het onderzoek naar de oorzaak. Wanneer blijkt dat het gebruik van de woning bijdraagt aan het probleem, zetten we in op gerichte voorlichting en ondersteuning aan bewoners. Bij onduidelijkheid over de oorzaak kunnen onafhankelijke experts worden ingeschakeld via de woningcorporatie of de gemeente Geertruidenberg vanuit haar zorgplicht. Er wordt door de gemeente en Thuisvester in gezamenlijkheid een voorlichtingsactie opgezet richting bewoners die aansluit bij het Nationaal Aanvalsplan Schimmelwoningen om bewustwording van het belang van ventilatie, onderhoud en gezond woongedrag te vergroten. In 2026 bespreken we de meerjarige gezamenlijke inzet op dit onderwerp.

3.9 Leefbaarheidacties

In 2026 voeren Thuisvester en de gemeente Geertruidenberg minimaal één gezamenlijke wijkgerichte leefbaarheidsactie uit. Denk aan een collectieve opschoondag of het vergroenen van voortuinen.



KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: DUURZAAM WONEN IN EEN GROEN EN KLIMAATADAPTIEF
GEERTRUIDENBERG

We versnellen de verduurzaming door bestaande woningen energiezuinig te maken en in te zetten op modulaire bouwconcepten. Dit draagt niet alleen bij aan lagere energielasten voor inwoners, maar ook aan een gezonder milieu. Samen met inwoners en lokale partners werken we aan een groene en klimaatadaptieve leefomgeving.

Onze aanpak is vraaggericht en gebaseerd op wijkplannen en meekoppelkansen, waarbij Thuisvester het voortouw neemt in de verduurzaming van haar sociale huurwoningen en de gemeente Geertruidenberg in de advisering aan eigenaren van koopwoningen. We zien dit als een leerproces en experimenteren waar mogelijk met innovatieve oplossingen. Met onze gezamenlijke inzet creëren we woonomgevingen die klaar zijn voor de toekomst.

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

- Thuisvester heeft in 2030 geen woningen meer met een energielabel D of lager met uitzondering van monumentale panden en woningen die in de toekomst gesloopt worden.
- 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 de gemeente en Thuisvester structurele afstemming over communicatie over en uitvoering van duurzaamheidsinitiatieven, zodat alle inwoners eenduidige en herkenbare informatie en advies ontvangen en we efficiënt gebruik van onze middelen maken.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026 - 2030



HOOFDSTUK 4

ACTIVITEITEN 2026

4.1 Verduurzamen woningbezit

Thuisvester verduurzaamt al jaren haar woningbezit en blijft dit de komende jaren ook doen. Gemiddeld hebben de woningen van Thuisvester nu energielabel A. In 2026 voert Thuisvester isolerende werkzaamheden uit bij 128 woningen aan de Benraatshoef, Hertogshoef, Rijvoortshoef en Het Spant, waar mogelijk met natuurlijke isolatiematerialen. De investering bedraagt ca. € 4.000.000,-.

4.2 Warmteprogramma

De gemeente Geertruidenberg stelt in 2026 haar Warmteprogramma op en betreft Thuisvester hierbij als stakeholder.

4.3 Biobased bouwen

Thuisvester start in 2026 met het onderzoeken van de mogelijkheid om het nieuwbouwproject “De Ravelijn” biobased te bouwen.

4.4 Inzetten van subsidies

De gemeente Geertruidenberg zet in op het verkrijgen van subsidies/specifieke uitkeringen om in samenwerking met Thuisvester projecten en initiatieven zoals het afkoppelen van hemelwaterafvoeren of realiseren van meer groen te stimuleren. In 2026 inventariseren we de kansen.

4.5 Communicatie rondom duurzaamheidsacties

Vanaf 2026 stemmen de gemeente Geertruidenberg en Thuisvester de communicatie rondom duurzaamheidsactiviteiten af.

4.6 Gezamenlijke acties rondom Soortenmanagementplan

Gemeente Geertruidenberg en Thuisvester gaan in 2026 onderzoeken in hoeverre gezamenlijke acties rondom SMP (Soortenmanagementplan) mogelijk zijn. Met het SMP zorgen we voor bescherming van kwetsbare dier- en plantsoorten, in lijn met wet- en regelgeving.

4.7 Afstemming projecten

Thuisvester en gemeente Geertruidenberg zullen in 2026 gezamenlijk de projectenlijst doornemen, zodat projecten op elkaar aangesloten kunnen worden en meekoppelkansen in beeld komen (bijvoorbeeld het gezamenlijk plannen van rioleringswerkzaamheden).

4.8 Vergroeningsprojecten

Thuisvester realiseert in 2026 twee vergroeningsprojecten in samenwerking met de gemeente Geertruidenberg. Thuisvester en gemeente Geertruidenberg geven in 2026 invulling aan deze initiatieven.

HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN

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

De dubbele vergrijzing brengt grote uitdagingen met zich mee voor de maatschappij, bijvoorbeeld op het gebied van geschikte huisvesting en zorg. We brengen wonen en zorg samen door middel van vernieuwende concepten. Samenredzaamheid van de gemeenschap speelt een hoofdrol in het langer zelfstandig wonen door ouderen en mensen met een zorgbehoefte. De gemeente Geertruidenberg biedt maatwerkondersteuning waar nodig. In samenwerking met zorgpartners bevorderen we doorstroming en spelen we actief in op veranderende zorgbehoeften. Met deze aanpak bouwen we aan zorgzame gemeenschappen.

We hebben bijzondere aandacht voor wettelijke opgaven en specifieke behoeften van doelgroepen binnen de gemeente. We stimuleren inclusieve wijken door projecten te ontwikkelen waar verschillende personen uit verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen samenleven. Met deze aanpak bouwen we gezamenlijk aan toekomstbestendige woonomgevingen.

We hanteren de ETHOS-Light benadering op het gebied van dak- en thuisloosheid. Dit is een instrument om het aantal dak- en thuisloze mensen in kaart te brengen en geldt als minimale classificatie van dakloosheid. We bekijken niet enkel de doelgroep die doorstroomt vanuit de maatschappelijke opvang, maar kijken naar een brede doelgroep. Door het hanteren van deze benadering richten we ons ook op groepen die voorheen vaak onderbelicht bleven zoals mensen die uit noodzaak bij familie of vrienden verblijven.

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

- In lijn met het regionale Afsprakenkader Wonen, Zorg en Welzijn intensiveren we de samenwerking met zorg- en welzijnspartners.
- Tot en met 2030 werken de gemeente Geertruidenberg en Thuisvester toe naar een evenredige bijdrage aan de huisvesting van mensen met een urgente woonbehoefte in de regio in het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting.





MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026 - 2030

HOOFDSTUK 5

- Voor het contracteren van een buurtverbinder stelt Thuisvester met de betrokken partijen vooraf een profiel op dat rekening houdt met de behoeften in de betreffende wijk. Zo stemmen we community building af op de kenmerken van de wijk en diens inwoners.
- Het verminderen van dakloosheid conform het 'Nationaal actieplan dakloosheid: eerst een thuis'.
- De gemeente Geertruidenberg levert een 'fair share' in de huisvesting van aandachtsgroepen zoals dak- en thuislozen binnen de regio. Op basis van huidige en te maken afspraken conform Thuis in de Wijk, het Afsprakenkader Wonen, Welzijn en Zorg, en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting dragen de gemeente en Thuisvester bij aan de regionale volkshuisvestelijke opgave.

ACTIVITEITEN 2026

5.1 Woningdelen

In 2026 onderzoekt de gemeente Geertruidenberg samen met Thuisvester de beleidsmatige en praktische haalbaarheid van woningdeling als woonoplossing voor (jong)volwassenen. Dit onderzoek is afgerond vóór 1 november 2026 en bevat concrete aanbevelingen over voorwaarden, doelgroepen, regelgeving en benodigde voorzieningen.

5.2 Gemengd Wonen

In 2026 onderzoeken gemeente Geertruidenberg en Thuisvester de mogelijkheden van 'Gemengd Wonen': het bij elkaar wonen door personen in verschillende leeftijdsgroepen. Het onderzoek brengt uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 de volgende elementen in kaart: geschikte doelgroepen, randvoorwaarden voor begeleiding, potentiële locaties, benodigde woningcapaciteit, en betrokkenheid van zorg- en welzijnspartijen. De resultaten vormen input voor een beleidsvoorstel dat in december 2026 klaar is. Bij een positief resultaat wordt een projectteam met betrokkenen gevormd.

5.3 Geclusterde seniorenwoningen

In 2026 onderzoeken gemeente Geertruidenberg en Thuisvester de mogelijkheid voor geclusterde seniorenwoningen.

5.4 Samenwerking met maatschappelijke partners intensiveren

In 2026 gaan gemeente Geertruidenberg en Thuisvester in gesprek met elkaar over het betrekken van maatschappelijke partners bij de prestatieafspraken vanaf 2027.

HOOFDSTUK 5

5.5 Thuis in de Wijk

Het huisvestingsplatform beschermd wonen en maatschappelijke opvang Breda en omgeving, bestaande uit woningcorporaties, gemeenten, zorgaanbieders en ervaringsdeskundigen heeft afspraken gemaakt over de doorstroom van mensen vanuit deze zorgvormen. Gemeente Geertruidenberg en Thuisvester onderschrijven het programma Thuis in de Wijk en reserveren in samenwerking ook in 2026 zeven woningen.

5.6 Fair-share regeling

Thuisvester en de gemeente Geertruidenberg onderschrijven de uitgangspunten van het afsprakenkader Wonen, Zorg en Welzijn. Conform de fair-share regeling reserveren we in de loop van 2026 het af te spreken aantal woningen, waarmee we bijdragen aan een evenwichtige verdeling van woonzorgvoorzieningen.

5.7 Statushouders

Gemeente Geertruidenberg en Thuisvester onderzoeken in 2026 samen de mogelijkheden om de achterstand in de taakstelling voor de huisvesting van statushouders in te lopen. We stemmen dit onderling af, zodat we goed op één lijn zitten.

5.8 Sneller acteren op nareizigers

Thuisvester bekijkt in 2026 welke mogelijkheden er zijn om een woning toe te wijzen direct wanneer nareizigers (gezinsleden van statushouders) in beeld zijn, in plaats van te wachten tot zij in Nederland zijn en dan pas op zoek te gaan naar een geschikte woning. Dit zorgt voor een snellere doorstroom en draagt bij aan de taakstelling.

5.9 Housing First

In 2026 onderzoeken gemeente Geertruidenberg en Thuisvester de noodzaak tot en kansen voor het starten van een Housing First-traject voor dak- en thuisloze personen in Geertruidenberg. Met dit traject krijgen dak- en thuisloze personen uitzicht op een permanente zelfstandige woning. Uiterlijk in december 2026 nemen we een concrete beslissing.





BEGRIPPENLIJST

Asielzoeker

Een asielzoeker is iemand die verblijf zoekt in een ander land door asiel aan te vragen, bijvoorbeeld omdat hij of zij in het eigen land te vrezen heeft voor vervolging. Gedurende de asielprocedure, waarin de overheid beslist of iemand aan de criteria voor een vluchtelingenstatus voldoet, blijft de persoon in het land van aankomst. Als de aanvraag wordt toegekend, krijgt de persoon een verblijfsvergunning en wordt hij of zij een statushouder of erkend vluchteling genoemd.

Bio-based bouwen

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

Butterflyeffect

Het Butterflyeffect is een sociale onderneming die vrijwilligers (buurtverbinders) begeleid. Deze vrijwilligers versterken zorgzame buurten door bewoners met en zonder zorgvraag met elkaar te verbinden. Via buurtverbinders en samenwerking met lokale partners stimuleren ze sociale cohesie en zelfredzaamheid in de wijk.

Community building

Community building is het actief opbouwen, versterken en onderhouden van een gemeenschap door verbindingen tussen mensen te creëren op basis van gemeenschappelijke belangen, waarden of doelen, zowel online als offline. Het proces stimuleert interactie, betrokkenheid en samenwerking om een gevoel van verbondenheid, loyaliteit en gemeenschapszin te bevorderen, wat bijdraagt aan het persoonlijke en collectieve welzijn.

DAEB-huurgrens

De DAEB-huurgrens (ookwel: sociale huurgrens) is de maximale kale huurprijs waarbij een woning nog als sociale huur wordt aangemerkt. Deze grens lag in 2025 op € 900,07

Doorbraakfonds

Het doorbraakfonds multiproblematiek wordt opgezet voor inwoners die te maken hebben met acute problemen, waarvoor een snelle oplossing nodig is om ergere problemen te voorkomen. Door sneller in te kunnen grijpen voorkomen we escalatie van problemen binnen een huishouden.

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 uitverhuizen van de kinderen. Het doel is om een 'verhuisketting' op gang te brengen, waardoor er een gezonde doorstroming op de woningmarkt ontstaat, zodat steeds meer mensen een passende woning kunnen vinden.

BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026-2030

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.

Fair share-regeling

De term fair share duidt op de evenredige bijdrage die gemeenten in de regio willen leveren aan de huisvesting van specifieke groepen, zoals dak- en thuislozen, mensen met medische urgentie en statushouders.

Flexwoningen

Flexwoningen zijn tijdelijke, verplaatsbare woningen die relatief snel te realiseren zijn en geschikt voor tijdelijke locaties, zoals plekken met een andere, toekomstige bestemming.

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 kan gebruikt worden door woningcorporaties om bestaande woningen beter te benutten en meer betaalbare woonruimte te bieden aan alleenstaanden en vriendengroepen.

Geclusterde seniorenwoningen

Geclusterde seniorenwoningen zijn zelfstandige woningen, gelegen in een complex, die specifiek gericht zijn op ouderen van minimaal 55 jaar, en die voldoen aan criteria voor toegankelijkheid (zoals nultredenwoningen) en beschikken over een inpannige ontmoetingsruimte om sociale interactie en ondersteuning te bevorderen.

Hospitaverhuur

Hospitaverhuur is de situatie waarin een hoofdbewoner (de hospita) een deel van de woning verhuurt, maar zelf ook in de woning blijft wonen en gemeenschappelijke voorzieningen (zoals keuken, badkamer en toilet) deelt met de huurder. De huurder woont onzelfstandig en huurt een of meer kamers, vaak voor een tijdelijke periode, en de hospita ontvangt hier huurinkomsten voor.

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.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

..... GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026 - 2030



BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026-2030

Klik voor Wonen

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

Klimaatadaptief

Het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering om schade en problemen te voorkomen en te beperken.

Liberalisatiegrens en vrije sector

De liberalisatiegrens is de maximale aanvangshuurprijs waaronder een woning nog tot het gereguleerde segment behoort. In 2025 lag deze grens op € 1.184,82. Woningen met een aanvangshuur boven deze grens vallen in de vrije sector, tenzij het huurcontract vóór 1 juli 2024 is gesloten en aan specifieke WWS-voorwaarden voldoet.

Meekoppelkansen

Meekoppelkansen zijn kansen om extra projecten of ambities te realiseren door ze te combineren met een ander, al gepland project, zoals beheer of onderhoud.

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.

Ondermijning

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

Ontheemden

Een ontheemde is iemand die gedwongen is zijn of haar woonplaats te verlaten, bijvoorbeeld door oorlog, geweld of een natuurramp.

Programma Wonen 2024

In het Programma Wonen 2024 maakt gemeente Geertruidenberg duidelijk hoe ze voor passende, toekomstbestendige huisvesting zorgt voor de juiste doelgroep, op de juiste plek en voor de juiste prijs.



BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026-2030

Realisatiestimulans

De realisatiestimulans is een tijdelijke financiële regeling van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening waarmee gemeenten in Nederland een specifieke uitkering ontvangen voor elke betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025–2029. Het doel is gemeenten te belonen en financieel te ondersteunen bij het realiseren van betaalbare woningen, zodat de nationale woningbouwopgave van 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar, kan worden gehaald.

Sociale cohesie

Sociale cohesie verwijst naar de mate van samenhang en verbondenheid tussen mensen in een gemeenschap, zowel onderling als met instituties zoals de overheid. Het is de 'lijm' die een samenleving bij elkaar houdt en wordt gemeten aan de hand van factoren als sociaal vertrouwen, maatschappelijke participatie en het gevoel van ergens bij te horen, wat bijdraagt aan een stabiele en goed functionerende maatschappij.

Soortenmanagementplan (SMP)

Een soortenmanagementplan (SMP) is een plan van een gemeente voor de bescherming van kwetsbare dier- en plantensoorten, zoals vleermuizen en vogels in de bebouwde omgeving in het kader wet- en regelgeving over bescherming van flora-en-fauna.

Starterslening

Een starterslening is een aanvullende lening op de reguliere hypotheek, die door gemeenten of provincies wordt verstrekt om de aankoop van een eerste woning mogelijk te maken. Het doel is om het financiële verschil te overbruggen tussen de koopprijs van de woning en het maximale bedrag dat een starter kan lenen bij een bank.

Taakstelling statushouders

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

Thuis in de Wijk

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

BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE GEERTRUIDENBERG 2026-2030

In een omgeving die stimulerend is en met een arrangement waarmee zij voldoende ondersteuning en de basis op orde krijgen. Deelnemende partijen hebben zich in gezamenlijk eigenaarschap verenigd in het Regionaal Huisvestingsnetwerk om de woonopgave voor uitstromers te realiseren in balans tussen individu en wijkbewoners.

Tweehurenbeleid

Een tweehurenbeleid is een manier waarop woningcorporaties twee verschillende huurprijzen aanbieden voor dezelfde sociale huurwoning, afhankelijk van het inkomen van de woningzoekende. Huishoudens met een lager inkomen komen in aanmerking voor een lagere, verlaagde huurprijs, vaak met huurtoeslag, terwijl huishoudens met een hoger inkomen de hogere, reguliere huurprijs betalen. Dit beleid zorgt ervoor dat de huurprijs past bij het inkomen van de nieuwe bewoner en bevordert passend toewijzen.

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.

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 bijvoorbeeld het aantal te bouwen woningen en voor wie er gebouwd moet worden. De samenwerkende partijen in SRBT-verband werken toe naar 39.000 extra woningen in 2030.

Woonquote

Met de woonquote wordt bijgehouden hoeveel procent van het inkomen van inwoners wordt besteed aan woonlasten.

