

# MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

## GEMEENTE RUCPHEN 2026 - 2030



# INHOUDSOPGAVE

INLEIDING EN ONDERTEKENING.....	3
SAMENWERKINGS- EN PROCESAFSPRAKEN.....	6
1. BESCHIKBAARHEID.....	9
2. BETAALBAARHEID.....	13
3. HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN.....	15
4. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID.....	18
5. LEEFBAARHEID.....	20
BEGRIPPENLIJST.....	22





## MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE RUCPHEN 2026 - 2030

## MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE RUCPHEN 2026-2030

# INLEIDING

Gemeente Rucphen, Thuisvester en huurdersvereniging Rucphen 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 opgaven en ambities. Thuisvester heeft eerder 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 West-Brabant 2025 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 Rucphen, Thuisvester en huurdersvereniging Rucphen hebben inhoudelijk afspraken gemaakt over de volgende hoofdthema's:

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

### Financiële verantwoording

Alle voornoemde afspraken zijn onder voorbehoud van financiering en borging.

### Samenvatting opgaven in gemeente Rucphen

Onder andere de onderstaande regionale afspraken staan in de Woondeal voor Stedelijke regio West-Brabant 2025:

- 695 extra woningen in gemeente Rucphen 2024-2039, waarvan 30% sociaal 40% betaalbaar
- Minimaal 130 extra sociale huurwoningen in gemeente Rucphen t/m 2030.
- Corporaties verbeteren met voorrang de slechte energielabels (E, F en G).
- In 2028 zijn er geen E, F en G labels meer (met uitzondering van complexen die gesloopt gaan worden om vervolgens nieuwbouw te realiseren).

## MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE RUCPHEN 2026-2030

Het concept-volkshuisvestingsprogramma 'Thuis in gemeente Rucphen' (tot 2040) is op 24 september 2025 besproken in de gemeenteraad. Een motie van gemeenteraad over het percentage sociale huurwoningen bij nieuwbouw is in behandeling bij het college. Dit zorgt ervoor dat in deze prestatieafspraken vooralsnog uitgegaan wordt van de afspraken uit de regionale woondeal.

### Visie Thuisvester

Het Handlingsperspectief '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 Rucphen 2026-2030 zijn overeengekomen te Rucphen op 10 december 2025.

Gemeente Rucphen  
R. Lazeroms, Wethouder

Huurdersvereniging gemeente Rucphen  
A. Tack, Voorzitter

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



# SAMENWERKINGS- EN PROCESAFSPRAKEN

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

## Wat gaan we samen doen?

1. We maken afspraken voor de periode 2026 tot en met 2030. Concreet hebben we alvast een gezamenlijke visie opgesteld per onderwerp met daarbij meetbare doelen voor 2030. Ook zijn er alvast activiteiten voor 2026 opgesteld om naar deze doelen toe te werken. De 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 Rucphen, Thuisvester en huurdersvereniging Rucphen. 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 Rucphen en huurdersvereniging Rucphen, tenzij Thuisvester, gemeente Rucphen en huurdersvereniging Rucphen anders zijn overeengekomen. Thuisvester doet daarbij ook de uitnodiging om in gesprek te gaan over prestatieafspraken.
  - Gemeente Rucphen en Thuisvester stellen hierna per thema werkgroepen op waarbij vakinhoudelijke collega's in gezamenlijkheid verder vorm geven aan de concrete activiteiten voor het komende jaar.
  - Uiterlijk 15 december vindt ondertekening van de prestatieafspraken plaats en worden de prestatieafspraken gepubliceerd op de website van Thuisvester.





## MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE RUCPHEN 2026-2030

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

### **Taken en verantwoordelijkheden van de drie partijen**

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

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 RUCPHEN 2026-2030

### Gemeente Rucphen

Het is aan de gemeente om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, dit is wettelijk verplicht. De gemeente bouwt en beheert woningen niet zelf, maar geeft hiervoor de kaders aan. Het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente raakt ook veel andere verantwoordelijkheden van de gemeente zoals ruimtelijke ordening, maatschappelijke ondersteuning, wonen en zorg en beheer openbare ruimte.

### Opbouw van de samenwerkingsafspraken

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





## BESCHIKBAARHEID

### GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: EEN DIVERSE EN FLEXIBELE WONINGVOORRAAD IN GEMEENTE RUCPHEN

In 2030 heeft Thuisvester in samenwerking met gemeente Rucphen een woningportefeuille gerealiseerd die flexibel inspelt op de veranderende behoeften in gemeente Rucphen. In 2030 hebben we een meer duurzame en diverse woningvoorraad gerealiseerd die toegankelijk is voor alle doelgroepen, met een focus op betere beschikbaarheid en evenwichtige slaagkansen voor woningzoekenden. Gemeente Rucphen 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 dorpen en buurten. Ook in de kleine dorpen binnen de gemeente wordt nieuw gebouwd.

In de periode 2026 tot en met 2030 groeit de sociale huurvoorraad met minimaal nieuwe 130 sociale huurwoningen. In de woningbouwprogrammering van Thuisvester staan 200 sociale huurwoningen opgenomen. Omdat het proces van nieuwbouw soms langer duurt dan gewenst zijn er grotere aantallen woningen opgenomen in de bouwprogrammering om het gewenste aantal van 130 woningen te bereiken. In dat kader is Thuisvester bereid om extra projecten tot ontwikkeling te brengen 'bovenop' de onderstaande projecten. Bij nieuwbouw worden ook voor middeninkomens woningen opgenomen in het programma.

Verkoop van sociale huurwoningen vindt in beperkte mate plaats. Intensivering van verkoop kan in St. Willebrord op termijn worden ingezet als instrument om de sociale balans te herstellen. Ter compensatie zijn er binnen de gemeente Rucphen sociale huurwoningen toegevoegd om voldoende aanbod te behouden. Verder passen we het delen van woningen en woning splitsen toe om zo meer woningzoekenden een plek te bieden. Experimentele woonvormen, zoals gemeenschappelijke zorgwoningen, zijn geïntegreerd in onze dorpen en buurten.

Gemeente Rucphen en Thuisvester gaan in gesprek over lokale (beleids)regels op het gebied van parkeren en groen, die belemmerend werken bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen.

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 op basis van woonduur (tegen nagenoeg gelijke woonlasten).

Hierdoor zijn meer eengezinswoningen vrijgekomen voor jonge gezinnen. Onze benadering is verschoven van regelgericht naar een meer mensgerichte aanpak, waardoor innovatieve en flexibele woonoplossingen mogelijk zijn geworden.

In 2030 is het aantal plaatsen voor woonwagens uitgebreid en daarbij werken Thuisvester en gemeente Rucphen nauw samen.

De mogelijkheden van de huisvestingsverordening zijn voor alle woningzoekenden bekend en zij maken daar ook gebruik van.

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

- 200 nieuwe sociale huurwoningen worden vóór eind 2030 gerealiseerd.
- We passen woning delen en/of woning splitsen toe bij minimaal 20 bestaande huurwoningen om de bestaande sociale huurwoningvoorraad beter te benutten.
- In 2030 is het voor huurders van Thuisvester makkelijker om binnen het woningbezit van Thuisvester door te stromen naar een passende woning.
- De gemeente Rucphen 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).

Thuisvester werkt aan de onderstaande nieuwbouwwoningen (zie tabel) in de periode tot 2030. De investering bedraagt bij benadering € 60.000.000,-. Gemeente Rucphen en Thuisvester zorgen voor voldoende capaciteit en/of prioritering van de projecten om deze opgaven te kunnen realiseren.

Project	Dorp	Aantal woningen	Oplevering
Vissenberg (Helianthuspark)	Sprundel	53	2027/2028
Dorpsstraat	St. Willebrord	17	2027
Sint Antoniusstraat	Schijf	10	2028
Kerkeheldestraat	Schijf	30	2029
Rucphen Noordwest	Rucphen	90	2030
Totaal		200	





## HOOFDSTUK 1 .....

N.B.: Bovenstaande projecten staan opgenomen in de voorlopige begroting van Thuisvester. Naast deze projecten is Thuisvester ook betrokken bij andere nieuwbouwwontwikkelingen (onder andere Dorpsstraat AH en Krommestraat in St. Willebrord). Het project Rucphen-Noord krijgt een andere programmering in samenwerking met andere ontwikkelende partijen.

### ACTIVITEITEN 2026

#### 1.1 Woningdelen en woning splitsen

In 2026 bundelen Thuisvester en de gemeente Rucphen hun krachten om verschillende vormen van woningdelen en woning splitsen 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 en gemeente Rucphen hebben in 2025 een pilot gedaan met woning delen (één woning). Als onderdeel van de pilot wordt ook in 2026 bij minimaal vier woningen woningdelen of woning splitsen toegepast. Gemeente Rucphen stelt zich faciliterend op bij een eventuele vergunningaanvraag en zorgt uiteindelijk voor structurele inbedding in het lokale woonbeleid.

#### 1.2 Doorstromen op basis van woonduur

Doorstroming op basis van woonduur is opgenomen in de huisvestingsverordening van gemeente Rucphen. Doorstroming op basis van woonduur biedt huurders de mogelijkheid om sneller aan een passende woning te komen. Het gaat dan om een woning die beter past bij de huishoudenssituatie. Thuisvester en de gemeente Rucphen bepalen in 2026 het percentage woningen dat op basis van woonduur wordt geadverteerd. Thuisvester en gemeenten Rucphen monitoren de doorstroming op basis van woonduur en evalueren twee maal per jaar (op 1 juni en 1 december).

#### 1.3 Starterslening

Gemeente Rucphen faciliteert de starterslening voor de starters in haar gemeente. De gemeente betreft Thuisvester bij haar promotieactiviteiten. Dit leidt tot minimaal één actie richting huurders van Thuisvester.

#### 1.4 Versnellen realisatie nieuwbouw

Om de realisatiesnelheid bij nieuwbouwprojecten te bevorderen werken Thuisvester en de gemeente Rucphen in 2026 volgens een integrale aanpak. Projectontwikkelaars van Thuisvester en adviseurs van gemeente Rucphen op de noodzakelijke beleidsterreinen zoals groen en parkeren, komen in de beginfase van projecten bij elkaar. Dit moet leiden tot een snelle overeenstemming op de onderdelen wonen, groen en parkeren en zo tot een snelle realisatie van nieuwbouwwoningen.

## HOOFDSTUK 1 .....

### **1.5 Prioriteitenlijst nieuwbouw**

Thuisvester en gemeente Rucphen stellen in 2026 een gezamenlijke prioriteitenlijst op van alle nieuwbouwprojecten en evalueren de prioritering twee keer per jaar (1 juni en 1 december). Doel is om zodoende de bouwproductie te versnellen.

### **1.6 Verkoop woningen**

In 2026 verkoopt Thuisvester, na overleg met de huurdersvereniging maximaal één woning. In 2026 worden geen sociale huurwoningen opgeleverd in gemeente Rucphen. Pas als er nieuwbouwwoningen worden opgeleverd in gemeente Rucphen, wordt een extra verkoopprogramma voor een beperkt aantal sociale huurwoningen opgestart (in St. Willebrord).

### **1.7 Realisatiestimulans**

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



# BETAALBAARHEID

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

Thuisvester streeft naar betaalbare huurprijzen en woonlasten die beheersbaar blijven voor huurders. Thuisvester biedt haar woningen aan tegen een huurprijs die wordt 'afgetopt' om de bereikbaarheid voor doelgroepen met een laag inkomen te verbeteren. Gemeente Rucphen draagt haar steentje bij aan betaalbare woonproducten door bij nieuwbouw actief te sturen op grondprijzen (in geval van projecten op gemeentegrond).

Thuisvester heeft haar vrije toewijzingsruimte uitgebreid naar 15%. Zodoende kunnen woningen toegewezen worden aan huurders met een middeninkomen. Dit vergroot hun kansen op woonruimte. Doel is ook om een bredere doelgroep te kunnen huisvesten in woningen van Thuisvester. Dit leidt tot meer differentiatie van huishoudens in wijken en buurten.

De inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhogingen worden doelgericht geïnvesteerd in energetische verbeteringen en nieuwbouw van sociale huurwoningen, wat resulteert in een beter betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad. Thuisvester monitort de slaagkansen van verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen en stuurt bij waar nodig om betaalbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen.

We zien dat een deel van de bewoners in gemeente Rucphen problemen heeft met het betalen van de huur en andere rekeningen. Bewoners met betalingsproblemen ervaren veel stress, ook is er schaamte over geldproblemen. Thuisvester en gemeente Rucphen komen vaker en eerder in gesprek met bewoners, al voordat betalingsproblemen ontstaan. Dit zorgt voor minder bewoners met betaalproblemen in 2030.

Betaalbaarheid gaat voor Thuisvester en gemeente Rucphen niet alleen over huurprijzen, maar ook over rust in het hoofd. Zonder financiële ademruimte kunnen mensen niet vooruitkijken, keuzes maken of meedoen in de buurt. In 2030 betekent betaalbaar wonen bij Thuisvester nog altijd dat niemand zijn of haar woning verliest door een tijdelijke inkomensval. Ontruimingen zijn zeldzaam. Gemeente Rucphen en Thuisvester werken samen zodat we eerder signaleren, sneller schakelen en altijd één integraal plan per huishouden maken. Zo voorkomen we stress, uitval en maatschappelijke kosten.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE RUCPHEN 2026 - 2030

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

- Gemeente Rucphen 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.
- In de periode 2026-2030 organiseren gemeente Rucphen en Thuisvester gezamenlijk ieder jaar minstens twee acties rondom armoedebestrijding.
- We signaleren eerder, schakelen sneller en maken één plan per huishouden.

### ACTIVITEITEN 2026

#### 2.1 Samenwerking financiële ondersteuning

In 2026 wordt onderzocht of een financiële samenwerking tussen Thuisvester en de gemeente mogelijk is, waarbij beide partijen bijdragen. Doel is om zoals bij het Doorbraakfonds bewoners financieel te steunen om een stap vooruit te kunnen zetten.

#### 2.2 Gezamenlijke aanpak schulden

Gemeente Rucphen en Thuisvester hebben in 2026 maandelijks overleg over vroeg signalering en schuldenaanpak om:

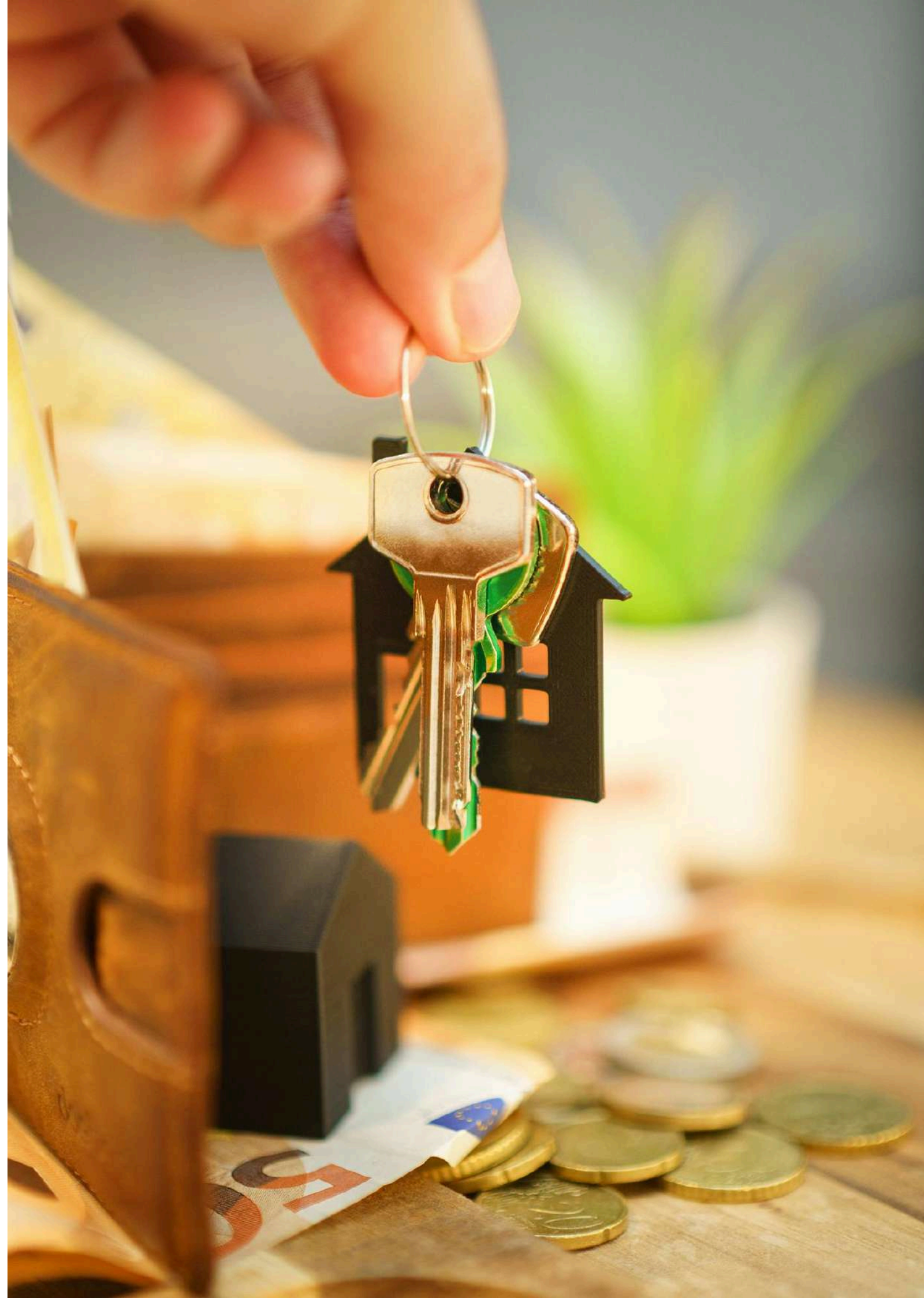
- gezamenlijke aanpak te formuleren bij huurders met schulden.
- (RIS-)meldingen over betalingsachterstanden in het kader van vroegsignalering snel op te volgen.
- gezamenlijke huisbezoeken voor te bereiden (minimaal vijf per maand).
- pilot uitvoeren met een snellere afhandeling van uitkeringsaanvragen van huurders zodat er geen huurschulden ontstaan vanwege ontbreken van inkomsten.
- casuïstiek te bespreken.

#### 2.3 Gezamenlijke acties armoedebestrijding

In het eerste kwartaal van 2026 wordt door gemeente Rucphen en Thuisvester een plan van aanpak opgesteld voor de uitvoering van minimaal twee armoedebestrijdingsacties voor bewoners van gemeente Rucphen later in 2026. Het inzetten van ervaringsdeskundigen en het organiseren van opruimacties in kwetsbare wijken maken onderdeel uit van deze acties.

#### 2.4 Flyer inrichtingsbudget statushouders

Gemeente Rucphen, Thuisvester en Vluchtelingenwerk maken in 2026 samen een flyer bestemd voor statushouders die een huurwoning toegewezen hebben gekregen. Doel is om statushouders te informeren over hun inrichtingsbudget en hoe zij dit budget kunnen inzetten voor de aanschaf van de noodzakelijke inboedel van hun woning.



# HUISVESTING VAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: EEN PLEK VOOR IEDEREEN

In 2025 is de woonzorgvisie West-Brabant West vastgesteld. 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 beschikbaar in de zorg.

In 2030 leven we in een samenleving waarin iedereen die zelfstandig wil en kan wonen, makkelijker een thuis vindt dat past bij zijn of haar behoeften. We hebben een sterkere sociale basis in de dorpen. Informele sociale verbanden (buurten, verenigingen, netwerken) van mensen en gemeente, organisaties, diensten en voorzieningen zorgen ervoor dat bewoners kunnen participeren in de samenleving. Met een sterke sociale basis zorgen mensen voor elkaar.

We maken goede afspraken over een eerlijke verdeling van mensen in een kwetsbare positie die snel een woning nodig hebben. Dat kan door bestaande complexen aan te passen voor een andere doelgroep of door nieuwbouwontwikkeling van passende woonproducten. Tot 2030 bouwen we in gemeente Rucphen de helft van de woningen voor senioren. Doel is dat 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 regionaal geregeld, waarbij we de verdeling over gemeenten zorgvuldig monitoren om rechtvaardigheid te waarborgen.

Gemeente Rucphen, Vluchtelingenwerk en Thuisvester slagen er in de periode tot 2030 in om aan de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders te voldoen. Voor woonwagenbewoners zijn er voldoende plekken binnen gemeente Rucphen. Bij wijzigingen in wet- en regelgeving zal Thuisvester in overleg treden met de gemeente Rucphen met als gezamenlijk doel dakloosheid te voorkomen. Dit vraagt van alle partijen om een extra inspanning en die levert eenieder ook.





## HOOFDSTUK 3 .....

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

- We maken een uitvoeringsplan voor doorstroming van oudere huurders van eengezinswoningen naar een passende gelijkvloerse woning.
- We zetten in op het beëindigen van dakloosheid in 2030.
- 50% van de nieuwbouw bestaat uit woningen die minimaal nultreden zijn (hieronder vallen ook geclusterde en zorggeschikte woningen).
- We hebben een locatiestudie afgerond voor een project met woningen voor kwetsbare bewoners (Skaeve Huse).
- In 2030 hebben we uitbreiding van plekken voor woonwagenbewoners.

### ACTIVITEITEN 2026

#### 3.1 Doorstroming ouderen

Thuisvester zet in op doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen naar appartementen. Oudere huurders kunnen verhuizen tegen nagenoeg gelijke woonlasten (huur plus energiekosten). Thuisvester benadert in 2026 minimaal twintig actieve woningzoekenden en bespreekt met hen de mogelijkheden van een verhuizing. Hierbij wordt samengewerkt met Thuiszorgorganisatie TWB.

#### 3.2 Geclusterde en zorggeschikte woningen

In de gemeente Rucphen is een tekort aan zo'n vijftig geclusterde en vijftig zorggeschikte woningen. Thuisvester en de gemeente Rucphen onderzoeken in 2026 waar geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen het best gebouwd kunnen worden. Hierbij worden zorgaanbieders Groenhuysen en TWB betrokken. Toekomstige ontwikkelingen aan de Dorpstraat in St. Willebrord en de locatie Kerkeheidestraat in Sprundel worden hierin meegenomen. De nieuwbouwprojecten van Thuisvester bestaan voor 50% uit voor ouderen geschikte woningen.

#### 3.3 Regionale afspraken huisvesting kwetsbare doelgroepen

In de regio West-Brabant met centrumgemeente Bergen op Zoom, zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare groepen in de verschillende gemeenten. In 2026 starten we met het regionaal transferpunt. Het Regionaal Transferpunt is bedoeld om de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang te optimaliseren en de spreiding in de regio bij uitstroom te vergroten. Gemeente Rucphen en Thuisvester stellen in samenwerking jaarlijks veertien woningen ter beschikking. In juni 2026 evalueren gemeente Rucphen en Thuisvester de huisvesting van kwetsbare groepen.

### 3.4 Project Skaeve Huse

In 2026 sluiten we aan bij de regionale ontwikkelingen rondom Skaeve Huse. In 2025 nam gemeente Rucphen deel aan de voorverkenning voor een Skaeve Huse project. In 2026 doet regio West-Brabant hiervoor een locatieverkenning. Thuisvester wordt betrokken bij de locatieverkenning.

### 3.5 Doorstroomlocatie voor bewoners met acute woonvraag

Gemeente Rucphen, Thuisvester, Novadic Kentron en OGGZ werken samen om huurders met multiproblematiek en een acute woonvraag een tijdelijke alternatieve woning in een al bestaand complex aan de Pastoor Bastiaansensingel aan te kunnen bieden. Met ondersteuning kunnen deze huurders werken aan een volgende stap in hun wooncarrière (een permanente woning). De huurders verlaten hun huidige huurwoning waar zij vaak voor veel overlast en onrust hebben gezorgd voor hun omgeving. Het complex bestaat uit woningen en een kantoorruimte waar (zorg)partijen gebruik van maken. In 2025 is het plan hiervoor uitgedacht. In 2026 start de pilot.

### 3.6 Onderzoek naar uitbreiding woonwagenlocaties

Onderzoek heeft uitgewezen dat er behoefte bestaat aan maximaal vijf extra plekken voor woonwagenbewoners tot 2030. In 2026 wordt de woonwagenlocatie aan de Helakkerstraat opgeknapt en wordt besloten of het aantal woonwagens wordt uitgebreid. Thuisvester en gemeente Rucphen onderzoeken mogelijkheden voor uitbreiding van (een) andere woonwagenlocatie(s). Dit leidt tot een overzicht van geschikte locatie(s).

### 3.7 Samenwerking WMO en Thuisvester

In 2026 vindt er regulier overleg plaats tussen WMO en Thuisvester. Medewerkers overleggen minimaal twee keer per jaar over:

- Woningaanpassingen
- Maatwerkverhuizingen
- Schuldhulp

Doel is om de dienstverlening aan bewoners te verbeteren door verbeteringen aan te brengen in het proces.

### 3.8 Langer Zelfstandig Wonen

Gemeente en Thuisvester verzorgen ook in 2026 een bewonersbijeenkomst over de mogelijkheden om langer zelfstandig te wonen. Onderwerpen die aan bod komen: aanpassingen in huis, verhuizen naar een huurwoning, aankomende nieuwbouwprojecten, voorrang als je binding hebt met de gemeente.



## KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

### GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: DUURZAAM WONEN IN EEN GROENER RUCPHEN

Gemeente Rucphen heeft haar transitievisie warmte vastgesteld. Doel hiervan is om woningen van het gas af te koppelen voor warmte en warm water. De Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie schrijft voor dat er een warmteprogramma moet worden gemaakt in 2026. In het warmteprogramma staan de plannen voor elk dorp voor de komende tien jaar.

In 2030 woont elke huurder in een goed geïsoleerde woning. Thuisvester verduurzaamt al jaren haar woningbezit en blijft dit de komende jaren ook doen. Gemiddeld hebben de woningen van Thuisvester nu energielabel A. Er zijn nog 87 huurwoningen met slechte labels (E, F en G) in gemeente Rucphen. Thuisvester heeft een plan opgesteld om deze slechte labels vóór 2028 te verbeteren.

Onze dorpen en buurten zijn groen. Meer groene tuinen, gevels en daken dragen niet alleen bij aan biodiversiteit, maar helpen ook bij het tegengaan van hittestress en wateroverlast. Ook nieuwbouwprojecten worden zorgvuldig ontworpen om hittestress en wateroverlast tegen te gaan.

Het gebruik van bio-based materialen bij nieuwbouw- en renovatie neemt steeds verder toe.

### 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, woningen op de verkooplijst, woningen die in de toekomst gesloopt worden).
- In 2030 past Thuisvester bij 30% van haar nieuwbouwprojecten minimaal 30% biobased materialen toe, in lijn met de nationale ambitie maar wel op voorwaarde dat de betaalbaarheid blijft gewaarborgd waarborgen.
- Gemeente Rucphen heeft haar warmteprogramma opgesteld en geeft hier uitvoering aan.
- In 2030 hebben Thuisvester en gemeente Rucphen hun samenwerking op het gebied van vergroening structureel versterkt.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE RUCPHEN 2026 - 2030

### ACTIVITEITEN 2026

#### 4.1 Isolerende werkzaamheden

Thuisvester voert in 2026 isolerende werkzaamheden uit bij 149 woningen, waar mogelijk met natuurlijke isolatiematerialen. De bijbehorende investeringen bedragen bij benadering € 9.500.000,-.

#### 4.2 Verduurzamingsaanpak

Thuisvester deelt haar isolatieplannen met gemeente Rucphen aan het begin van ieder jaar, voordat de plannen in uitvoering gaan. De gemeente bepaalt dan welke actie zij onderneemt richting particuliere woningeigenaren.

#### 4.3 Samenwerking warmteprogramma Rucphen

Gemeente Rucphen is in 2025 gestart met de voorbereidingen voor het warmteprogramma, in 2026 is het warmteprogramma afgerond. Hierin staat hoe in de toekomst alle woningen in de dorpen aardgasvrij verwarmd kunnen worden. Thuisvester participeert in de projectgroep. In de projectgroep delen partijen hun visie op alternatieve warmteoplossingen. Dit moet leiden tot een haalbaar warmteprogramma met een realistische planning.

#### 4.4 Inkomstafhankelijke huurverhoging investeren in bezit

Thuisvester investeert inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in sociale huurwoningen (energetische verbeteringen en/of nieuwbouw).

#### 4.5 Afkoppelen hemelwaterafvoer

Gemeente Rucphen en Thuisvester gaan in gesprek over de voortzetting van projecten voor het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het riool. De subsidiemogelijkheden voor deze projecten lijken op te drogen. Gemeente Rucphen en Thuisvester onderzoeken de financiële alternatieven voor deze projecten. De afkoppeling van de hemelwaterafvoer zorgt voor minder wateroverlast en minder droogte.

#### 4.6 Project vergroening

Thuisvester voert minimaal één project uit in 2026 dat huurders stimuleert hun tuin te 'vergroenen'. Thuisvester informeert de gemeente hierover en waar mogelijk trekken beide partijen samen op.



# LEEFBAARHEID

## GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: SAMEN BOUWEN AAN EEN HECHTE GEMEENSCHAP

In 2030 leven we in een maatschappij waarin mensen elkaar kennen en ondersteunen. 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. Mobiliteit en toegankelijkheid vormen de basis van zelfstandigheid en een sterke gemeenschap. Voor gebruikers van scootmobielen zijn er betere stallingsmogelijkheden.

Gemengde dorpen spelen een belangrijke rol in onze ambitie. Hier wonen verschillende doelgroepen samen die elkaar ondersteunen. Sociale netwerken die hier ontstaan versterken de zelfredzaamheid en gemeenschapszin. In de dorpen helpen burens elkaar. Er bestaan 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.

Ouderen kunnen elkaar op een laagdrempelige manier ontmoeten in de dorpen (onder andere in de dorpshuizen, steunpunten en ontmoetingsruimtes in complexen van Thuisvester), wat eenzaamheid vermindert en bijdraagt aan de wens om langer zelfstandig te wonen. Groene en veilige openbare ruimtes dienen als ontmoetingsplekken en stimuleren sociale interactie.

Ondermijning, explosies en zware (drugs)overlast tasten de leefbaarheid in onze dorpen aan. Het gevoel van veiligheid en het woongenot nemen daardoor af. Dit geldt niet alleen voor de inwoners van gemeente Rucphen maar ook voor medewerkers van Thuisvester en gemeente Rucphen. Gemeente Rucphen en Thuisvester zetten zich samen intensief in om woonfraude en ondermijning tegen te gaan en zorgen ervoor dat de medewerkers hun werk in de dorpen veilig kunnen blijven doen.

Gemeente Rucphen, Novadik Kentron (verslavingszorg), GGZ en Thuisvester hebben intensief overleg over kwetsbare doelgroepen.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE RUCPHEN 2026 - 2030

## HOOFDSTUK 5

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

- In 2030 is er voor mensen die overlast veroorzaken binnen de wijk een alternatieve passende plek beschikbaar met hulpverlening nabij.
- In alle vijf dorpen binnen de gemeente is er een steunpunt met (indicatievrije) dagbesteding voor ouderen.
- 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 Rucphen zoveel als mogelijk bij onze uitvragen als het gaat om de leefbaarheid in de wijken.
- In 2030 hebben gemeente Rucphen en Thuisvester meer bewustwording gecreëerd onder bewoners over het scheiden van afval.

### ACTIVITEITEN 2026

#### 5.1 Samenwerking bij drugsoverlast

Thuisvester en de gemeente Rucphen werken samen bij huurders die onder invloed van drugs overlast veroorzaken. Er wordt zowel structureel (maandelijks overleg) als wanneer de situatie er om vraagt overlegd over casuïstiek.

#### 5.2 Ondernijning

Thuisvester en gemeente Rucphen stemmen hun strategie bij de aanpak van ondernijning minimaal twee keer per jaar op elkaar af.

#### 5.3 Scheiden van afval

Bewustwording onder bewoners over het juist scheiden en afvoeren van afval in verschillende talen onder de aandacht brengen. Dit doen we door de verspreiding van foldermateriaal en persoonlijk contact.

#### 5.4 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.



# 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.

## Bio-based materialen

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

## Biodiversiteit

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

## Doorbraakfonds

Het doorbraakfonds multiproblematiek is er voor inwoners die te maken hebben met acute problemen, waarvoor een snelle oplossing nodig is om ergere problemen te voorkomen.

## Doorstroming

Doorstromen betekent dat iemand verhuist van de ene woning naar een andere woning die beter aansluit bij de huidige 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.

## Geclusterde woonvormen

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





## BIJLAGE MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE RUCPHEN 2026-2030

### **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.

### **Inkomstafhankelijke huurverhoging**

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

### **Ondermijning**

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

### **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.

### **Ris-melding**

Gemeenten ontvangen meldingen van nutsbedrijven, zorgverzekeraars en woningcorporaties. Deze meldingen gaan over achterstallige betalingen. RIS verzamelt en matcht deze gegevens, zodat gemeenten kunnen inschatten hoe urgent de situatie is. Op basis van deze melding kan de gemeente proactief contact opnemen met de inwoner om hulp aan te bieden.

### **Skaeve Huse**

Skaeve Huse zijn eenvoudige eenpersoonswoningen op enige afstand van andere huizen, bedoeld voor mensen die door hun persoonlijke problemen of dakloosheid niet in een reguliere woonomgeving kunnen of willen wonen.

### 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, vaak binnen de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

### Statushouders

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

### Taakstelling statushouders

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

### Transitievisie Warmte

Een Transitievisie Warmte is een beleidsdocument van een Nederlandse gemeente waarin staat hoe de gebouwde omgeving van het aardgas af gaat en overstapt op duurzame warmtebronnen voor 2050.

### Volkshuisvestingsprogramma

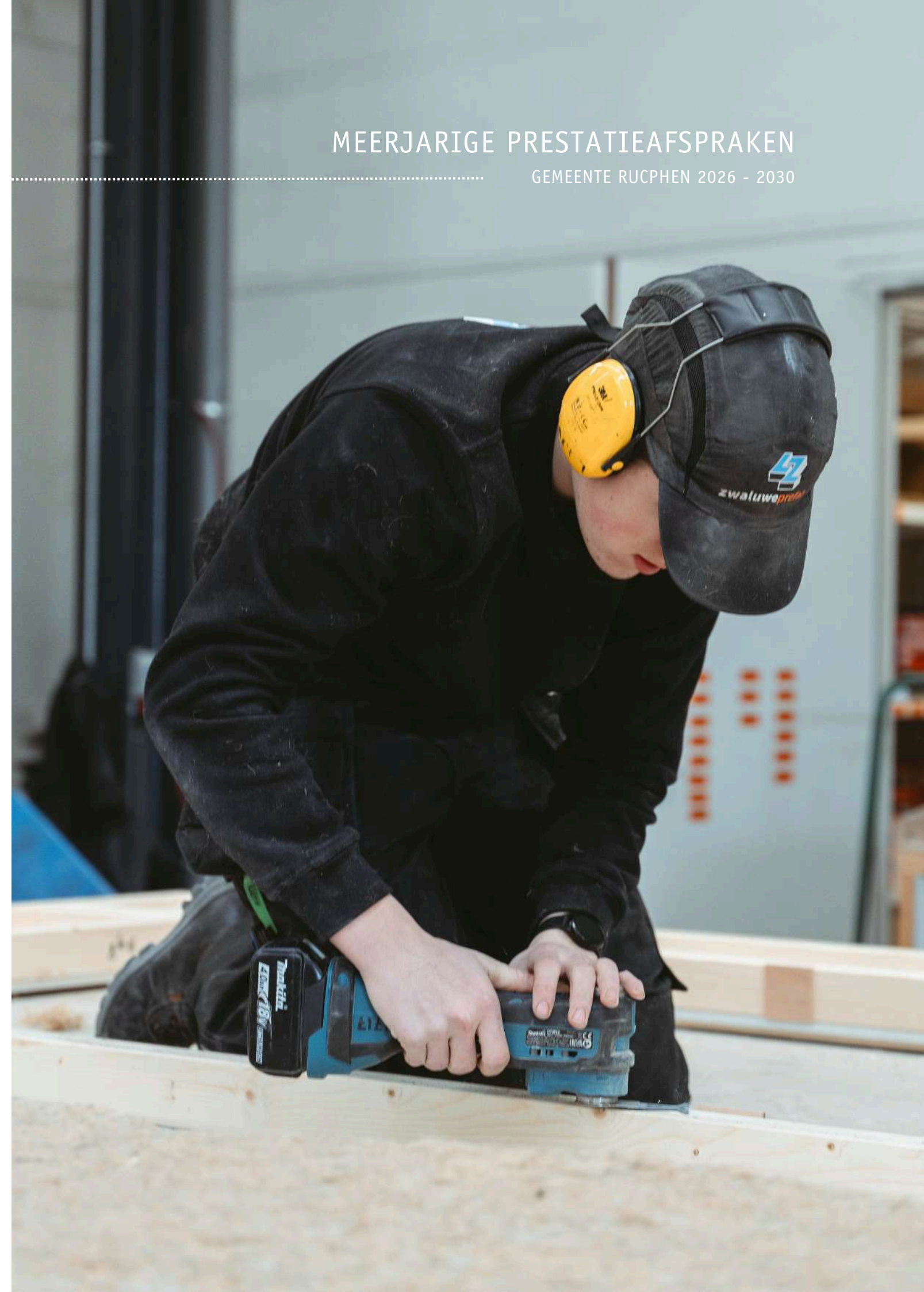
Een volkshuisvestingsprogramma is een document waarin overheden (Rijk, provincies en gemeenten) vastleggen hoe ze de woningbouw en het woonbeleid vormgeven om te zorgen voor voldoende, betaalbare en passende woningen voor iedereen. Het programma bevat concrete plannen, zoals het aantal te bouwen woningen,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

### Wmo

Wmo staat voor Wet Maatschappelijke Ondersteuning en is een Nederlandse wet die gemeenten verplicht om burgers te ondersteunen, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan de samenleving. De Wmo biedt hulp aan mensen die, ondanks hulp van familie of vrienden, niet volledig zelfstandig kunnen functioneren vanwege bijvoorbeeld een beperking, psychische problemen of ouderdom.





## BIJLAGEN MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE RUCPHEN 2026-2030

### **Woningdelen**

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

### **Woning splitsen**

Woning splitsen is het proces waarbij één bestaande woning wordt verbouwd tot twee of meer zelfstandige woningen, waarbij elke nieuwe woning een eigen huisnummer, keuken, badkamer en toilet heeft.

### **Woningportefeuille**

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

### **Woondeal Stedelijke regio West-Brabant**

De regionale woondeal vormt de basis voor de regionale opgaven in de regio West-Brabant.