

ZUNDERT



P r e s t a t i e a f s p r a k e n 2 0 2 4

Gemeente Zundert
Ondertekend op 4 december 2023

1

Liberalisatie en verkoop

1.1 Corporaties hebben meer mogelijkheden om voor middeninkomens te bouwen. Bij nieuwe uitbreidingen in de gemeente is Thuisvester bereid om bij grondposities van derden, naast minimaal 30% tot 50% sociale huur, maximaal 20% middeldure* huur te ontwikkelen. Op basis van de nationale prestatieafspraken is de doelstelling voor Thuisvester om in de periode 2022-2030, vijftig middeldure huurwoningen te realiseren. Eind 2024 staat een oplevering van zes middeldure huurwoningen in de Tuinderij in Zundert gepland. Opgave is om in de periode 2024-2030 nog minimaal 44 middeldure huurwoningen in Zundert of de kernen toe te voegen.

Gemeente Zundert en Thuisvester brengen in 2024 per kern in kaart wat de behoefte aan middeldure huur is.

Om het gewenste aantal middeldure huurwoningen te halen is Thuisvester bereid om bij nieuwe ontwikkelingen 10% tot maximaal 20% middeldure huurwoningen te realiseren.

*middeldure huur € 808.06 t/m € 1.100,- (prijspeil 2023)

1.2 De in 2023 ingevoerde verkoopstop op sociale huurwoningen blijft ook in 2024 van kracht. Dit vanwege het tekort aan sociale huurwoningen.

2

Nieuwbouw en aankoop

2.1 In lijn met de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeals wensen Thuisvester en gemeente Zundert de bouwproductie te verhogen. Concreet bouwt Thuisvester de onderstaande huurwoningen in de periode 2024-2026 (zie tabel). De investering voor de 13 sociale huurwoningen, die in 2024 worden opgeleverd, bedraagt circa € 5.300.000,-.

- In de regionale afspraken staat vermeld dat er in de periode t/m 2030 minimaal 167 sociale huurwoningen gebouwd moeten worden in Zundert.

- In de programmering van Thuisvester staan nu netto 67 sociale huurwoningen opgenomen. Dit aantal is niet toereikend gezien de opgave. Daarom wil Thuisvester in samenwerking met gemeente Zundert in een hoger tempo meer sociale huurwoningen toevoegen op nieuwe locaties.
- Thuisvester wil in deze periode minimaal 260 sociale huurwoningen toevoegen. Het streven is echter 500, om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar sociale huurwoningen en het aandeel sociale huur (nu 13%) in de gemeente te laten groeien.

Nieuwbouw en aankoop

- Op eigen grondposities geeft gemeente Zundert prioriteit aan woningbouw in de sociale huur.
- Het ontwikkelen van tijdelijke/verplaatsbare woningen kan bijdragen aan een snellere toevoeging van de benodigde woningen. Om die reden stemmen gemeente Zundert en Thuisvester de mogelijkheden rondom verplaatsbare woningen af.
- Gemeente Zundert en Thuisvester zorgen voor voldoende capaciteit om deze opgaven te kunnen realiseren. Er wordt gezamenlijk gekeken of er op een slimme manier prioritering gegeven kan worden aan projecten.
- Twee maal per jaar nemen de projectleiders van gemeente Zundert en Thuisvester gezamenlijk de lopende projectenportefeuille door. Dit overleg is gericht op het inventariseren en waar mogelijk oplossen van eventuele belemmeringen in ontwikkelingen. Concrete knelpunten die bestuurlijke besluitvorming vragen worden vanuit dit overleg besproken in het bestuurlijk overleg tussen gemeente en Thuisvester.

2.2 Thuisvester zet stevig in op de acquisitie van gronden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. De gemeente zet zich maximaal in om nieuwbouw van sociale woningen te faciliteren.

2.3 Gemeente Zundert verstrekt Thuisvester twee keer per jaar een overzicht met alle woningbouwplannen, met het percentage sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen wat daarbij hoort. De voortgang van de beschikbaarheid van de locaties en de betaalbaarheid wordt gemonitord.

2.4 Thuisvester heeft als doel de sociale woningportefeuille uit te breiden. Een middel daarvoor is nieuwbouw. Thuisvester onderzoekt hiernaast alle andere mogelijkheden op dit gebied.

Project	Plaats	Sociale huur	Middenhuur	Oplevering	Doelgroep
Weidepracht	Klein-Zundert	5		2024	Senioren
Molenstraat	Zundert	8		2024	Senioren
Minister Verschuurstraat	Rijsbergen	10		2025	Senioren
Focus Zundert fase 4A	Zundert	18		2025	Regulier
Focus Zundert fase 4B	Zundert		6	2025	Senioren
Focus Zundert fase 5	Zundert	7		2025	Senioren
De Ren	Rijsbergen	9		2026	Senioren en jongvolwassenen
Laguitensebaan	Rijsbergen	10		2026	Regulier en prikkelarm
Totaal		67	6		

3

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

3.1 Thuisvester gaat op verzoek van huurdersvereniging Zundert met gemeente Zundert in gesprek over de mogelijkheden van het toepassen van een huisvestingsverordening voor specifieke doelgroepen met lokale binding. Doel is om de slaagkans van jongeren en ouderen uit de gemeente te vergroten.

3.2 Thuisvester en huurdersvereniging staan achter het stimuleren van doorstroming voor huurders. Helaas is er tot nog toe weinig passend aanbod om doorstroming echt op gang te brengen. De volgende acties worden uitgezet om doorstroming te stimuleren:

- Inzetten op seniorenwoningen in de woningbouwprogrammering.
- De woonconsulent van Thuisvester voert gesprekken met oudere huurders die in een eengezinswoning van Thuisvester wonen. Wanneer er mogelijkheden zijn, kunnen zij de optie krijgen om met voorrang te verhuizen naar vrijgekomen gelijkvloerse woningen tegen gelijke woonlasten.
- Er start een experiment Woonduur: doorstroom op basis van woonduur. De werkwijze wordt afgestemd met huurdersvereniging Zundert en gemeente Zundert.

3.3 Gemeente Zundert gaat aan de slag met het (her)ontwikkelen van beleid voor (pre)mantelzorgwoningen. Doel is dat het beleid passend blijft bij de zorgvraag van nu, maar ook voor de toekomst. Thuisvester en gemeente Zundert stemmen de mogelijkheden op het gebied van wonen in combinatie met mantelzorg op elkaar af. Op basis daarvan worden uitgangspunten geformuleerd.

3.4 Conform de nationale prestatieafspraken worden de huurprijzen in 2024 maximaal met het percentage van de loonontwikkeling minus 0,5% verhoogd. Bij nieuwe verhuringen blijft Thuisvester woningen verhuren tegen 72,5% van de maximale huur. Om te zorgen dat er voldoende huurwoningen betaalbaar blijven 'topt' Thuisvester ook huurprijzen af zodat deze woningen beschikbaar blijven voor huishoudens met huurtoeslag.

3.5 Thuisvester past de maximale vrije toewijzingsruimte voor sociale huurwoningen aan. Thuisvester mag in principe 7,5% van haar sociale huurwoningen toewijzen aan huurders met een middeninkomen en gaat dit uitbreiden naar 15%. Zo wordt het mogelijk om nieuwbouwwoningen met een huurprijs gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 808,06) te verhuren aan huurders met een middeninkomen, een klantgroep waarvoor weinig aanbod bestaat.

3.6 In overleg met gemeenten en huurdersverenigingen, adviseert Thuisvester haar huurders minimaal één keer per jaar over de ontwikkeling van de energieprijzen. Doel is om betalingsproblemen en schulden bij huurders te beperken.

4

Huisvesting van specifieke doelgroepen

4.1 In de nationale prestatieafspraken is uitbreiding van geclusterde seniorenwoningen (en verpleegzorgplekken) een belangrijk thema. In gemeente Zundert worden vijftig extra woningen voor deze klantgroepen verwacht.

Thuisvester en Avoord zijn in gesprek over mogelijke uitbreiding/aanpassing van de locaties de Willaert en Rijserf. Gemeente Zundert, Thuisvester en Avoord trekken samen op om tot realisatie van plannen te komen.

4.2 Het huisvestingsplatform beschermd wonen en maatschappelijke opvang Breda en omgeving, bestaande uit woningcorporaties, gemeenten, zorgaanbieders en ervaringsdeskundigen heeft nieuwe afspraken gemaakt over de doorstroom van mensen vanuit deze zorgvormen.

Gemeente Zundert en Thuisvester onderschrijven het programma Thuis in de Wijk en reserveren hiervoor jaarlijks zeven woningen.

4.3 Gemeente Zundert en Thuisvester werken volgens de acties opgesteld in het plan van aanpak, onder toezichtstelling van de provincie, aan de taakstelling huisvesting van statushouders.

Gemeente Zundert en Thuisvester zoeken naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden om aan de taakstelling voor 2024 te kunnen voldoen. Het gaat daarbij om het realiseren van tijdelijke/verplaatsbare woningen op locaties.

4.4 Gemeente Zundert en Thuisvester gaan in overleg over de verdeling van doelgroepen voor de oplevering van achttien sociale huurappartementen Tuinderij. Hierbij wordt voor een deel (33%) van de appartementen specifiek gedacht aan de doelgroep jongvolwassenen (leeftijd 23 t/m 29 jaar).



5

Kwaliteit en duurzaamheid

5.1 De landelijke overheid wenst versnelling in het verduurzamen van het woningbezit door woningcorporaties, met een focus op woningen met slechte energielabels (labels E, F en G). De huurwoningen van Thuisvester hebben inmiddels gemiddeld al energielabel B door in de afgelopen jaren de woningen met slechte energielabels te verbeteren.

Er staan om die reden in 2024 geen energetische projecten gepland. Complexen met een energielabel D zullen in de fasering van onderhoud en verdere verduurzaming als eerste worden ingepland.

Gemeente Zundert en Thuisvester zetten in 2024 een klusbus in. De medewerker van de klusbus maakt een inventarisatie van de woning. Naast het aanbrengen van relatief eenvoudige energiebesparende maatregelen en bewustwording creëren, is het doel de energierekening te verlagen.

5.2 Thuisvester investeert inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in haar DAEB-woningbezit (energetische verbeteringen en/of nieuwbouw).

5.3 Thuisvester en gemeente zoeken vanuit de transitievisie Warmte actief naar nieuwe warmteoplossingen. Gemeente betreft Thuisvester bij mogelijke projecten.

5.4 Gemeente Zundert en Thuisvester maken afspraken op het gebied van duurzaamheid om de samenwerking verder te bevorderen.

5.5 Thuisvester vraagt gemeente Zundert om integrale afstemming en medewerking bij vergunningverlening voor nieuwe bouwmethodieken, zoals houtbouw. Doel is om geen vertraging op te lopen in het proces van de vergunningsaanvraag. Voordat de procedure start willen we overeenstemming bereiken over nieuwe technieken in combinatie met constructieve- en brandveiligheidsaspecten. Dit ter voorbereiding op de externe toets van de vergunningsaanvraag.

5.6 Vergroening

- Bij nieuwbouwprojecten heeft Thuisvester meer aandacht voor groen. In 2023 is het programma van eisen voor nieuwbouw hierop aangepast. Nieuwe projecten in 2024 krijgen vorm met dit 'groene' programma van eisen.
- Gemeente Zundert en Thuisvester maken samen een plan van aanpak om huurders te stimuleren hun tuinen te 'vergroenen'. Gemeente en Thuisvester rollen hiervoor samen het Project "Natuur in de Wijk" uit in 2024;
- Gemeente en Thuisvester trekken in 2024 samen op bij het 'groene' project aan Den Hooiberg/Bergakker in Rijsbergen.
- Gemeente Zundert brengt het 'uitdaagrecht' voor inwoners van Zundert in dit kader onder de aandacht.

5.7 Thuisvester heeft subsidie aangevraagd voor het aanbrengen van zonnepanelen voor het complex: Beukenlaan in Zundert. Afhankelijk van toekenning van de subsidie worden de zonnepanelen in 2024 aangebracht door Zonnecoöperatie 'Uit ons Dak'.

6

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

6.1 Thuisvester gaat gebiedsgericht werken. Intern wordt de organisatie daar verder op ingericht. Er is een gebiedsteam met medewerkers van Thuisvester die voor gemeente Zundert werken vanuit diverse disciplines. We zorgen dat we weten wat er speelt bij onze netwerkpartners (gemeente, huurders, huurdersorganisaties, zorginstellingen, welzijnswerk) en stemmen onze werkzaamheden en communicatie daar op af. Er wordt structureel overleg gevoerd met maatschappelijk werk en medewerkers geld en recht.

6.2 Thuisvester wil ontmoeting van huurders verder stimuleren door ontmoetingsmogelijkheden te creëren. Dat kan door ontmoetingsruimtes te maken in nieuwbouwcomplexen en in het ontwerp rekening te houden met ontmoeten. Dit geldt ook voor de inrichting van gemeenschappelijke tuinen. In 2024 voeren we minimaal één project uit.

6.3 Thuisvester zet meer tijd en middelen in op het gebied van ondermijning om illegale activiteiten in onze woningen tegen te gaan. Hiervoor heeft Thuisvester extra formatie opgenomen. Thuisvester werkt hierbij intensief samen met onder andere gemeente Zundert en politie.

Gezamenlijk wordt gekeken welke samenwerkingen en acties een toegevoegde waarde kunnen hebben voor gemeente Zundert.

6.4 Inwoners die tussen 'wal en schip' dreigen te raken zijn gebaat bij een snelle (nood)oplossing die een doorbraak kan realiseren. Thuisvester, gemeente Zundert en andere partijen onderzoeken de mogelijkheden voor het opzetten van een 'doorbraakfonds'.

7

Opgaven realiseren

7.1 De drie grote opgaven waar we voor staan zijn: het woningtekort, het klimaatprobleem en de strijd om bestaanszekerheid. Deze zijn omvangrijk en indringend. Om deze opgaven het hoofd te bieden is het nodig om anders te werk te gaan dan we tot nog toe deden. Dit geldt ook voor de samenwerking die gemeente, huurdersvereniging en Thuisvester hebben. Thuisvester gaat daarom graag het gesprek aan hoe we procedures kunnen vereenvoudigen, slim om kunnen gaan met onze budgetten en andere manieren van handelen kunnen toepassen. Op deze manier kunnen we de versnelling bereiken die nodig is. Uitgangspunt is altijd dat we gezamenlijk in dienst van de opgaven werken.

Deze prestatieafspraken 2024 zijn overeengekomen te Zundert op 4 december 2023.

Gemeente Zundert
J.G.P. Vermue, Burgemeester

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

.....
Thuisvester
P.J.L. Hobbelen, Directeur-Bestuurder