

# Meerjaren Prestatieafspraken 2023-2027

## Jaarschijf 2026 (uitvoeringsafspraken)

Gemeente Oisterwijk

### Inleiding

Er ligt een stevige volkshuisvestelijke opgave voor de lokale partners: corporaties, huurdersbelangenorganisaties en gemeenten. Ook in 2026 is de betaalbare woningbouw opgave groot. Als volkshuisvestingspartners werken we aan het prettig en betaalbaar wonen voor alle inwoners en woningzoekenden in Oisterwijk. Hiervoor zijn de Woonzorgvisie 2022-2027 en de SRBT Woondeal 2022-2030 belangrijke kaders van beleid. In 2024 kwam hier ook de regionale Woonzorgvisie bij. Ook gaan we in 2026 werken om deze beleidskaders te integreren in het nieuwe gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma. We borgen zo samen dat we voldoende betaalbare woningen kunnen realiseren, op de juiste plek en voor de juiste doelgroep.

In 2022 zijn de meerjaren prestatieafspraken ondertekend door de gemeente Oisterwijk, de corporaties Leystromen, TBV Wonen en Woonveste en hun huurdersbelangenorganisaties. Hierin zijn afspraken gemaakt voor de periode 2023 tot en met 2027. Veel van deze afspraken lopen door in deze periode, en daarnaast zijn er uitvoeringsafspraken gemaakt voor de voorgaande jaarschijven die in 2026 verder uitgewerkt worden. Voor de jaarschijf 2026 zijn voor verschillende thema's nieuwe prestatieafspraken opgesteld. Om te borgen dat er voor dit kalenderjaar concrete afspraken worden ondertekend, worden in de prestatieafspraken voor deze jaarschijf enkel de afspraken genoemd die we voor 2026 voor ogen zien. De doorlopende afspraken uit de meerjaren prestatieafspraken 2023-2027 blijven we op de achtergrond uitvoeren en monitoren.

### Toelichting onderstaande tabellen

Per overkoepelend thema, zoals beschikbaarheid van voldoende woningen, worden eerst beknopt de ambities toegelicht en wat we daarvoor gaan ondernemen. Vervolgens wordt er per genummerd deelthema aangegeven welke afspraken wie maakt in welke tijd. Voor een toelichting op hoe de tabellen zijn ingedeeld, zie onderstaande afbeelding. Om de leesbaarheid te bevorderen is er bij nieuwe afspraken, onder Thema of Afspraak dikgedrukt **NIEUW** toegevoegd. Hiermee is in een oogopslag te zien welke afspraken er zijn toegevoegd voor de jaarschijf 2026.

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>Hier staan de titels van de prestatieafspraken genummerd vermeld.</b>	In dit veld wordt de algemene context, of algemene afspraak toegelicht die geldend is voor de <u>meerjaren</u> prestatieafspraken. Dit zijn met name beschrijvende afspraken die de uitgangspunten van beleid of voor de desbetreffende actie toelichten. Hier worden dus geen concrete, meetbare en tijdsgebonden acties aan verbonden. Deze afspraken zijn doorlopend door de <u>meerjaren</u> prestatieafspraken en zijn dus niet aan een specifieke jaarschijf verbonden.					
	> Hier worden de afspraken ( <b>SMART</b> ) vermeld die in de jaarschijf 2025 uitgevoerd of opgestart dienen te worden.	Hier staan de primaire <b>initiatiefnemers</b> vernoemd voor deze afspraak.				
	> Hier worden de afspraken ( <b>SMART</b> ) vermeld die in de jaarschijf 2025 uitgevoerd of opgestart dienen te worden.	Het kan zo zijn dat er <b>meerdere of gezamenlijke</b> initiatiefnemers zijn.				

Hier wordt door middel van een 'x' aangegeven wanneer de afspraak opgestart/gerealiseerd wordt

De meerjaren prestatieafspraken zijn ondertekend voor de periode 2023 tot en met 2027, maar niet alle gemaakte afspraken komen tot realisatie of vergen acties in 2026. Om te borgen dat voor de prestatieafspraken voor deze jaarschijf concrete, meetbare en haalbare afspraken worden ondertekend is ervoor gekozen om sommige afspraken weg te laten uit dit document. Deze afspraken verliezen we echter niet uit het oog en worden nog steeds gemonitord. Echter worden voor deze afspraken geen concrete acties voorzien in 2026.

## Proces en inhoud samen vormgeven

Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
		Q1	Q2	Q3	Q4
1. We werken samen in een partnerschap om de huurders en woningzoekenden van Oisterwijk op de beste manier van dienst te zijn. Deze samenwerking wordt verstrekt door wederzijds vertrouwen, inspanning, begrip, openheid en aanspreekbaarheid.					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We zoeken steeds naar verbinding (horizontaal en verticaal) tussen de verschillende organisatieniveaus, in de wijk en kernen, ondersteunend/beleidsmatig en bestuurlijk.</li> <li>▶ In 2026 verkennen de gemeente, de betrokken woningcorporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk de mogelijkheid om zorg- en welzijnspartijen te betrekken bij de prestatieafspraken.</li> <li>▶ Er wordt gestart met de verkenning om meerjarige prestatieafspraken voor de periode na 2027 binnen GHO-verband te gaan maken</li> </ul>	Gemeente Corporaties Huurdersverenigingen  Leystromen	x	x	x	x
2. We zoeken elkaar actief op bij de uitvoering van deze afspraken, houden elkaar vast en ondersteunen elkaar. Ervaren we knelpunten dan nemen we met elkaar contact op en komen we in actie (Driehoeksoverleg).					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De uitvoeringsafspraken worden voorzien van een monitor (stoplichtmodel) die halfjaarlijks door de partijen worden ingevuld. Bespreking van deze monitor is onderdeel van de evaluatie van de prestatieafspraken. De monitor is inclusief nieuwbouw- en renovatie investeringsprojecten.</li> </ul>	Gemeente Corporaties Huurdersverenigingen		x		x
3. We spreken elkaar zo snel mogelijk bij knelpunten in de uitvoering of de samenwerking, als deze zich voordoen. En spreken elkaar aan op het niet nakomen van de gemaakte afspraken.					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ambtelijk overleg tussen beleidsadviseurs van de gemeente en de lokale corporaties vindt ieder kwartaal plaats: investeringsprogramma's corporaties en besprekingen nieuwe ontwikkelingen.</li> <li>▶ Minimaal twee keer per jaar vindt er een voortgangsoverleg plaats over de prestatieafspraken. Waarbij in het voorjaar wordt geëvalueerd en in het najaar wordt gekeken naar het volgende jaar. Doelstelling is om samen op te trekken in de monitoring en verantwoording.</li> </ul>	Gemeente Corporaties Huurdersverenigingen	x	x	x	x
4. Bestuurders van de gemeente en corporaties (of bestuurlijke afvaardiging) spreken elkaar minimaal 2 keer per jaar, of zoveel vaker als noodzakelijk, over de gang van zaken en de bestuurlijke bespreekpunten.					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bestuurders van de gemeente en corporaties (of bestuurlijke afvaardiging) spreken elkaar minimaal 2 keer per jaar, of zoveel vaker als noodzakelijk, over de gang van zaken en de bestuurlijke bespreekpunten.</li> </ul>	Gemeente Corporaties Huurdersverenigingen		x		x
5. We werken samen aan een evenredige verdeling en invulling van de verschillende taken, rollen en voorbereiding van het ambtelijk- en bestuurlijk overleg. De werkafspraken worden tijdens het evaluatieoverleg in januari 2026 vastgelegd, samen met de jaarplanning.					

<p>► In 2026 worden tijdens het eerste ambtelijke overleg de nieuwe werkafspraken vastgesteld samen met de jaarplanning. Hierin wordt de evaluatie 2025, die ook tijdens dit overleg plaats zal vinden, in acht genomen.</p>	<p>Gemeente Corporaties Huurdersverenigingen</p>	<p>x</p>			
--	--	----------	--	--	--

## 1. Beschikbaarheid voldoende woningen

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>1.1 Woondeal</b>	In het kader van de SRBT-Woondeal (waarvan de herijking eind 2025 verwacht wordt), werken we als gemeente en woningcorporaties samen om een bijdrage te leveren aan de lokale- en regionale woningbouwopgave. We communiceren actief over veranderingen in de woningbouwprogrammering en planning.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente bewaakt het woningbouwprogramma om voldoende sociale huurwoningbouw in de planvoorraad te borgen. Daarnaast gaan we in 2026 actief aan de slag met de nieuwe opgave voor ouderenhuisvesting. Hierover wordt in 2026, na de vaststelling van de herijkte Woondeal, het gesprek verder over gevoerd met de woningcorporaties en ontwikkelaars.</li> </ul>	Gemeente	x		x	
<b>1.2 Voldoende bouwlocaties en betaalbare huisvesting</b>	Gemeente en corporaties hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van betaalbare huisvesting voor de doelgroep van beleid. Zoals opgenomen in de SRBT Woondeal staat de gemeente aan de lat om te zorgen voor voldoende ontwikkellocaties, waar het woningbouwprogramma in het sociale/betaalbare segment gerealiseerd kan worden. Voor de ontwikkeling van sociale woningbouw zijn de corporaties de primaire partner voor de gemeente.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente geeft met haar capaciteit prioriteit aan woningbouwlocaties waar sociale woningen gerealiseerd kunnen worden. De gemeente verankert de realisatie van sociale woningbouw in omgevingsplannen en anterieure overeenkomsten.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente betreft de corporaties zo vroeg mogelijk, op basis van hun preferente positie, in het overleg met grondeigenaren en projectontwikkelaars.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Om de nieuwbouw in Haaren vanuit meer samenhang te bekijken zijn we in 2025 gestart met een integrale kijk op de woningbouwontwikkelingen in Haaren. In 2026 zetten we deze werkwijze door met een structureel overleg met TBV wonen en Woonveste.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Voor de realisatie van huurwoningen zijn passende grondprijzen voor corporaties een belangrijke voorwaarde; gemeente en corporaties gaan hier samen over in gesprek.</li> </ul>		x			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen deelt haar kaders en uitgangspunten m.b.t. de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen met de gemeente en initiatiefnemers.</li> </ul>	Leystromen	x			

<b>1.3 Doorstroombeleid</b>	De corporaties stellen doorstroombeleid op. Hierin wordt zowel rekening gehouden met de doorstroming van senioren en reguliere doorstroom. We werken samen om de bewustwording rondom doorstroming te vergroten, waarmee financiële- en sociale drempels inzichtelijk worden gemaakt.						
	▶ Leystromen heeft, na een positieve evaluatie van de pilot, haar Doorstrooiaanpak geïmplementeerd. Dat betekent dat Leystromen circa 20% van de beschikbare woningen inzet voor doorstromers (zittende huurders die minimaal 5 jaar een zelfstandige woning van Leystromen huren).	Leystromen	x	x	x	x	
	▶ <b>NIEUW</b> Gemeente en corporaties -inclusief Franciscusstichting en Woonzorg Nederland- stemmen af over het doorstroombeleid en maken gezamenlijke afspraken over de aanpak en uitvoering. Er wordt onderzocht welke prikkels nodig zijn om verdere doorstroom te stimuleren, waarbij de focus ligt op senioren In Q2 komen we met een gezamenlijk voorstel.	Gemeente en corporaties		x			
<b>1.4 Nieuwbouw</b>	Vanuit de Regionale Woondeal SRBT ligt er een opgave om in de periode 2022 tot en met 2026 circa 565 woningen te ontwikkelen in de gemeente, waarvan 30% sociale huur (170). Om dat te bereiken is het van belang dat de voortgang van realisatie bewaakt wordt. Periodiek wordt per corporatie de investeringsprogramma's bestuurlijk in voortgangsgesprekken met de gemeente besproken, deze is bijgevoegd in bijlage A.						
	▶ De gemeente bewaakt de programmering van sociale woningbouw bij bestaande en nieuwe projecten. We zoeken proactief de verbinding met de corporaties om in vroegtijdig stadium de realisatie van sociale (huur)woningen kunnen borgen. Deze kwalitatieve opgave is geborgd in de Woningbouwversnelling.	Gemeente	x	x	x	x	
	▶ In 2026 worden naar verwachting 82 sociale huurwoningen gerealiseerd <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Leystromen: 64</li> <li>○ TBV en/of Woonveste: 0</li> <li>○ Andere partijen: 18</li> </ul>	Corporaties	x	x	x	x	
	▶ Leystromen wil in de periode 2027 t/m 2030 circa 210 huurwoningen realiseren op diverse locaties (zie bijlage); er wordt samen met de gemeente gewerkt aan de voorbereiding hiervan	Leystromen					x
	▶ TBV Wonen is in gesprek over onderstaande locaties in Haaren. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het nieuwe dorps huis</li> <li>○ De bestaande locatie dorps huis</li> <li>○ Het daarachter gelegen P-terrein/chinees en doorbraak beekzone</li> <li>○ Haarendael</li> </ul>	TBV Wonen	x				

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ In de kern Haaren zijn TBV Wonen en Woonveste partner in het ontwikkelen en beheren van huurwoningen. Als in de kern Haaren nieuwe locaties beschikbaar komen bekijken Woonveste en TBV Wonen in overleg wie de meest logische partij is om de locatie te ontwikkelen.</li> </ul>	Woonveste TBV Wonen	x			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>NIEUW</b> De gemeente en Leystromen zetten het gesprek over de invulling van het woonwagenebeleid voort in 2026 om zo te kunnen voorzien in behoefte voor een extra standplaats in de gemeente Oisterwijk.</li> </ul>	Gemeente en Leystromen	x		x	
<b>1.5 Flexwoningen</b>	<p>Vanwege de grote woonopgave en vraag naar woningen is extra inzet nodig om het woningaanbod te vergroten. Door het realiseren van tijdelijke woningen (flexwoningen) kan een brede groep woningzoekenden, die voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, versneld worden gehuisvest. Daarbij is de locatie, de betekenis voor de buurt en bewoners en de mate van ondersteuning door zorg- en welzijnsorganisaties van belang.</p>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen heeft de intentie om 24 woningen te realiseren op de tijdelijke locatie aan de Moergestelseweg in Oisterwijk. Bij oplevering wordt circa 15% van de flexwoningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. De helft van de resterende woningen wordt met voorrang toegewezen aan (oud-) inwoners van de gemeente.</li> </ul>	Leystromen				x
<b>1.7 Grondbeleid</b>	<p>Momenteel hanteren we als gemeente een faciliterend grondbeleid. We verkennen de mogelijkheden een actiever grondbeleid waarmee we als gemeente en corporatie de realisatie van sociale huurwoningen beter kunnen borgen. Om de financiële haalbaarheid van sociale én middenhuur projecten te waarborgen is het voor corporaties essentieel om helderheid te hebben én te houden over passende grondprijzen die gehanteerd worden en de wijze van indexatie. Dit is nodig voor het plannen en budgetteren van nieuwe projecten.</p>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vanaf 2025 rekent de gemeente met grondprijzen zoals vastgelegd in haar grondprijzenbeleid. Deze worden jaarlijks geïndexeerd. De corporaties en huurdersverenigingen worden meegenomen in het proces; voorafgaand aan vaststelling van de grondprijzen gaat gemeente met corporaties in overleg over de nieuwe vast te stellen grondprijzen voor sociale huur en midden huur; dit wordt meegenomen in het besluitvormingsproces.</li> </ul>	Gemeente			x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De inhoudelijke discussie over het gemeentelijke grond(prijzen)beleid wordt gevoerd op een ambtelijke tafel met vertegenwoordigers van de gemeente, Leystromen, TBV Wonen en Woonveste. De uitkomsten uit dit overleg worden wanneer nodig gedeeld in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken.</li> </ul>	Gemeente			X	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Om betaalbare sociale huurwoningen te kunnen realiseren hebben corporaties ondersteuning nodig waaronder een passende sociale grondprijs, zoals afgesproken in de NPA. Gemeente en corporaties maken gezamenlijke afspraken op projectniveau wat het door de gemeente vastgestelde grondprijzenbeleid betekent voor de corporaties.</li> </ul>	Gemeente en corporaties	x	x	x	X
<b>1.9 Beter benutten van de bestaande woningvoorraad</b>	We willen de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen beter benutten. De beschikbaarheid van nieuwbouw van huurwoningen zal vanwege de voorbereiding en het doorlopen van de verschillende wettelijke procedures nog enige jaren duren. De huidige woningvoorraad sociale huurwoningen biedt kansen en mogelijkheden om extra woonruimte/huisvesting mogelijk te maken.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen continueert met drie varianten van woningdelen, namelijk: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inwonen</li> <li>- Hospitaverhuur: we streven naar tenminste 1 verhuur in 2026 – samen met gemeente wordt afgestemd hoe dit te bereiken</li> <li>- Friendscontracten: we streven naar tenminste 1 nieuw contract in 2026 – samen met gemeente wordt afgestemd hoe dit te bereiken</li> </ul> </li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente heeft de beleidsregels voor het mogelijk maken van hospitaverhuur vastgesteld. Verder kijken we aan de hand van maatwerk of we andere vormen van woningdelen – mits passend in de omgeving – kunnen faciliteren met vergunningverlening.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
<b>1.14: Compensatiefonds sociale woningbouw</b>	De gemeente Oisterwijk staat voor een grote woningbouwopgave in de komende jaren. De opgave zit met name in de betaalbaarheid van de nieuw te realiseren woningen. De Woonzorgvisie 2022-2027 en de SRBT Woondeal zijn hierin belangrijke kaders van beleid. Minimaal 70% van de nieuwbouwwoningen worden in het betaalbare segment gerealiseerd. Dit blijkt in de praktijk lastig te realiseren. Om te kunnen sturen op en realiseren van sociale woningen in Oisterwijk wordt door een extern bureau onderzocht of een compensatiefonds geïmplementeerd kan worden in de gemeente Oisterwijk.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente heeft capaciteit beschikbaar gesteld om aan de slag te gaan met het compensatiefonds sociale woningbouw. Het onderzoek is uitgezet begin 2025 en op basis van dit advies kijken we of het wenselijk is om een compensatiefonds te implementeren in Oisterwijk.</li> </ul>	Gemeente	x			
<b>1.15 NIEUW Het volkshuisvestingsprogramma</b>	In het kader van de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting maken gemeenten de transitie van Woon(zorg)visie naar Volkshuisvestingsprogramma, als één van de omgevingsprogramma's onder de Omgevingsvisie. De wet maakt het maken van een Volkshuisvestingsprogramma verplicht, maar aangezien de wet niet in werking zal treden per 1 januari 2026, hoeft het Volkshuisvestingsprogramma niet per 1 januari 2027 vastgesteld te zijn. De gemeente Oisterwijk begint echter in 2026 met de benodigde voorbereidingen voor het Volkshuisvestingsprogramma.					

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente laat een lokaal woningbehoefteonderzoek uitvoeren om meer inzicht te krijgen in de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften in de verschillende kernen van de gemeente. De corporaties worden actief meegenomen in de totstandkoming van het onderzoek.</li> </ul>			x		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ In 2026 werkt de gemeente toe naar het volkshuisvestingsprogramma. In dit proces worden de corporaties actief meegenomen.</li> </ul>				x	x

## 2. Betaalbare woningen

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>2.2 Voorkomen van hoge energielasten</b>	De energielasten zijn in het najaar van 2022 en winter van 2023 fors gestegen. Vooral voor huurders in onvoldoende geïsoleerde huurwoningen kan dat tot problemen leiden. We zijn alert op de mogelijke stijging van toekomstige energielasten. Om te zorgen dat huurders optimaal profiteren van de verduurzaming van hun woning – wat zeker in de energiecrisis belangrijk is – passen corporaties isolatiemaatregelen toe zonder hiervoor huurverhogingen voor de zittende huurder door te voeren. Hierdoor heeft de huurder direct financieel voordeel van de verduurzaming van haar of zijn woning.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Een van de projecten die in 2024 worden gestart is gericht op het faciliteren en stimuleren van woningeigenaren en huurders om hun woning 'aardgasvrij-ready' te maken door het treffen van energiebesparings-/ isolatiemaatregelen. Met name de doelgroep gericht op energiearmoede zijn tot Q2 2024 goed geholpen met onder andere de energieklussers. Deze dienst wil de gemeente verder door laten ontwikkelen met nu de focus op lekdetectie en kierdichtingen.</li> </ul>	Gemeente			X	
<b>2.3 Huisvesting van middeninkomens</b>	De vraag naar huurwoningen voor middeninkomens neemt toe. Een deel van de sociale huurvoorraad kan toegewezen worden aan deze doelgroep, uiteraard passend binnen de geldende wet- en regelgeving.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Corporaties wijzen maximaal 15% van de beschikbare sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een middeninkomen boven de inkomensgrens.</li> </ul>	Corporaties	x	x	x	x
<b>2.4 NIEUW Geldfit</b>	Ter bevordering van het gebruik van beschikbare fondsen, landelijke toeslagen en gemeentelijke regelingen maken inwoners gebruik van de potjescheck via Geldfit.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Partijen blijven de huurders tijdens momenten waarop contact plaatsvindt wijzen op de financiële ondersteuningsmogelijkheden die er zijn, zoals regelingen voor lagere inkomens. De gemeente maakt hierbij gebruik van Potjescheck van Geldfit.</li> </ul>	Gemeente, Corporaties		x		x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ In de periode van 1 juli 2024 tot 1 juli 2025 is hiervan 222 keer gebruikgemaakt. In 2026 streven we naar een toename van ten minste 20% ten opzichte van dit aantal.</li> <li>▶ Ter ondersteuning van dit doel wordt Geldfit driemaal per jaar actief onder de aandacht gebracht via gerichte publiekscampagnes. Daarnaast wordt in de gemeentelijke communicatie richting sociale partners en de toegang expliciet verwezen naar Geldfit. Partners worden gestimuleerd deze instrumenten actief onder de</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x

	aandacht te brengen bij inwoners, met als doel het vergroten van de bekendheid en het gebruik.					
<b>2.5 NIEUW inkomensafhankelijke huurverhoging</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Corporaties kunnen bij huurders met een hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. Deze extra huurinkomsten worden gebruikt voor investeringen die zijn afgesproken in deze prestatieafspraken. Hierdoor vallen de extra inkomsten buiten de huursom. De hoogte van de extra huurinkomsten mag niet hoger zijn dan het bedrag dat nodig is voor de afgesproken investeringen.</li> </ul>	Corporaties	x	x		

### 3. Wonen en zorg

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>3.1 Huisvesting van bijzondere doelgroepen</b>	<p>De gemeente en corporaties trekken samen op in het veilig huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hiermee worden de volgende doelgroepengroepen bedoeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Statushouders</li> <li>2. Uitstromers uit maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW)</li> </ol> <p>Voor de corporatie Woonveste geldt nog een extra bijzondere doelgroep; urgenten. Voor de corporaties Leystromen en TBV Wonen geldt dat urgenten niet meer binnen het afgesproken percentage (15%) vallen dat gereserveerd staat voor statushouders en uitstromers uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdzorg</p>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente en corporaties maken werkafspraken over de voortgang van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We monitoren de voortgang van de plaatsing van bijzondere doelgroepen gedurende het jaar, tenminste op 1 januari en 1 juli 2026.</li> </ul>	Gemeente, corporaties	x		X	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente spant zich in om samen met andere verhuurders van (sociale) huurwoningen afspraken te maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen die onder hun zorgdoelgroep vallen.</li> <li>▶ Hiervoor gaan we in gesprek met de Franciscus Stichting en Woonzorg Nederland.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Corporaties stellen minimaal 15% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor de volgende bijzondere doelgroepen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Uitstromers uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang (BW/MO), uitgezonderd voor TBV Wonen i.v.m. hun woningbezit.</li> </ul> </li> </ul>	Corporaties				x

	o Vergunninghouders						
<b>3.2 Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen</b>	De corporaties zijn de logische partners voor de gemeente bij het huisvesten van uitstroom van mensen uit de maatschappelijk opvang en het beschermd wonen, meestal behoren de betreffende inwoners tot de doelgroep van de corporatie. Afspraken over huisvesting, begeleiding en samenwerking zijn vastgelegd in regionale convenant Hart van Brabant, ondertekend door gemeenten, corporaties en andere betrokken instellingen. Het regionale matchingpunt Weer Thuis vraagt in 2026 om 19 woningen voor de gemeente Oisterwijk.						
	▶ Spannen zich tot het uiterste in om deze personen te huisvesten. Hierbij blijven we alert op de kansen van regulier woningzoekenden en andere aandachtsgroepen.	Leystromen en Woonveste	x	x	x	x	
	▶ We blijven de ontwikkeling van de cijfers kritisch volgen en gaan hierover met elkaar in overleg, en bespreken dan de mogelijke oplossingen en keuzemogelijkheden voor dit vraagstuk. ▶ Per kwartaal stand van zaken evalueren.	Gemeente	x	x	x	X	
<b>3.3 Bewustwording bij senioren</b>	Inwoners worden bewust gemaakt van de veranderingen die ouder worden met zich meebrengt. Er wordt extra aandacht gegeven aan het belang van onderlinge steun, verbondenheid en tijdige voorbereiding over langer thuis wonen.						
	▶ In 2026 zetten we de campagne 'Voor Elkaar' opnieuw in, met speciale aandacht voor het thema ouder worden.	Gemeente	X				
	▶ We verzamelen alle relevante informatie over bewust ouder worden en langer zelfstandig thuis wonen en maken dit digitaal inzichtelijk via de dorpsplatformen.	Gemeente	x				
<b>3.4 Taakstelling huisvesting statushouders</b>	Opvang, huisvesting, inburgering en integratie van nieuwkomers blijven ook in 2026 een grote uitdaging. Dit komt onder meer door veranderingen in het landelijk beleid en het beperkte woningaanbod. Mede voor de doelgroep statushouders, maar ook verschillende andere doelgroepen, werken we het concept 'woningdelen' verder uit om de krapte op de woningmarkt tegen te gaan. We geven daarnaast prioriteit aan het transformeren van bestaand vastgoed naar woningbouw.						
	▶ In 2026 is de taakstelling voor 28 personen. Dit komt boven op de achterstand die inmiddels 76 personen bedraagt. Bij elkaar opgesteld gaat de taakstelling in 2026 over het huisvesten van 104 personen (gemeten op 27-11-2025).	Gemeente		x			x
	▶ Ongeacht onduidelijkheden in het Rijksbeleid omtrent de taakstelling huisvesting van statushouders, blijven de gemeente Oisterwijk en de corporaties (met ondersteuning van de huurdersverenigingen) zich inspannen om statushouders te huisvesten. Hiermee volgen we het gemeentelijk beleid.	Gemeente en corporaties	x	x	x	x	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ In 2026 wordt onderzocht of het mogelijk is om één of meerdere externe locaties in te richten voor de huisvesting van onder andere statushouders, en indien haalbaar, deze ook daadwerkelijk te realiseren.</li> </ul>	Gemeente en Leystromen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ TBV Wonen spant zich samen met Leystromen en Woonveste in om de taakstelling voor huisvesting statushouders te behalen. Rekening houdend met het specifieke bezit van TBV Wonen (met name seniorenwoningen).</li> </ul>	TBV Wonen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Woonveste stelt naar verwachting twee vrijkomende woningen beschikbaar voor huisvesting statushouders. Gezien de woningvoorraad in Haaren gaat voorkeur naar gezinnen.</li> </ul>	Woonveste		x		x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gemeente en Leystromen evalueren in 2026 de noodzaak en verdeling van huurkorting bij huisvesting van aandachtsgroepen in sociale huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.</li> </ul>	Leystromen				x
<b>3.5 Vervolg regionale woonzorgvisie</b>	De regionale woonzorgvisie Hart van Brabant is in 2024 vastgesteld. In het gehele proces heeft nauwe samenwerking plaatsgevonden met verschillende stakeholders, waaronder de gemeenten en corporaties. Onderstaand zijn actiepunten weergegeven die uit het uitvoeringsprogramma van de regionale woonzorgvisie vloeien.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gemeente en corporaties leveren een inhoudelijke bijdrage aan het lerende netwerk dat binnen Regio Hart van Brabant vrijwel maandelijks bijeenkomt. Deze bijeenkomsten zijn gericht op het gezamenlijk verkennen en verdiepen van thema's op het snijvlak van wonen en zorg.</li> </ul>	Gemeente en Corporaties		x		x

## 4. Kwalitatief goede- en duurzame woningen

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>4.1 Verduurzaming van de woningen</b>	In lijn met de Nationale Prestatieafspraken worden in de periode tot en met 2028 de woningen met een EFG-label naar label D of beter verbeterd, met uitzondering van monumenten en complexen die vóór 2030 (waarschijnlijk/mogelijk) gesloopt worden en rekening houdend met benodigde vergunningen o.a. in het kader van flora- en fauna. Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is ook voor de gemeente Oisterwijk om te zorgen dat er geen CO2-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050.					

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Om verduurzaming te kunnen versnellen en tegelijkertijd te voldoen aan de Omgevingswet wordt ingezet op een gemeentelijk Soortenmanagementplan (SMP). Eind 2025 verloopt het SMP van Leystromen waarna zij mee zullen gaan onder het gemeentelijk SMP. Leystromen en gemeente blijven in gesprek over de gedeelde verantwoording en kostenverdeling.</li> </ul>	Gemeente		x		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen streeft ernaar éérder – uiterlijk ultimo 2026 – geen EFG-labels meer te hebben in haar woningvoorraad. Hiervoor worden ook in 2026 woningen projectmatig verduurzaamd.</li> </ul>	Leystromen				x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen geeft verdere uitwerking aan het in 2024 afgesloten convenant op het gebied van biodiversiteit en circulariteit.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ In de kern Haaren heeft Woonveste 33 woningen met een DEFG-label. Deze woningen zijn uiterlijk in 2028 verduurzaamd.</li> </ul>	Woonveste				x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente faciliteert vergunningverlening voor isolatiewerkzaamheden binnen zes weken.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Corporaties delen jaarlijks een voortgangsrapportage van de verduurzamingsopgave met de gemeente.</li> </ul>	Corporaties				x
<b>4.3 Transitievisie Warmte</b>	De gemeente blijft zich inzetten om met haar beleid de randvoorwaarden te scheppen die corporaties nodig hebben om versneld woningen aardgasvrij te maken door werk te maken van de uitwerking van Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen (zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken, pagina 9 en 10). Naast uitvoering geven aan de Transitievisie Warmte werkt de gemeente in 2026 ook hard aan de vaststelling van het Warmteprogramma, als een van de omgevingsprogramma's onder de Omgevingsvisie. De corporaties worden door de gemeente betrokken in het opstellen van dit programma.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente betreft de corporaties tijdens het opstellen van het Warmteprogramma</li> <li>▶ De gemeente informeert de corporaties over de voortgang, en kijkt waar nodig (bijvoorbeeld bij gespikkeld bezit) hoe we samen kunnen werken aan de verduurzamingsopgave in de wijken.</li> </ul>	Gemeente				x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zodra de gemeente duidelijk heeft wanneer welke wijk van het aardgas af gaat en in beeld heeft wat de alternatieve warmtebron wordt, bekijken corporaties wat voor maatregelen zij kunnen nemen om bestaande woningen aardgasvrij te maken.</li> </ul>	Corporaties				x

<b>4.5 NIEUW Aardgasvrije woningen</b>	De gemeente heeft als ambitie – evenals heel Nederland – de ambitie om de gehele woningvoorraad van het aardgas af te krijgen. Hiervoor heeft de gemeente de corporaties hard nodig, om hun gehele woningvoorraad voor 2050 aardgasvrij te maken. We hebben als tussentijdse doelstelling om in 2030 al 25% van de woningvoorraad in de gemeente aardgasvrij te krijgen.									
	▶ De gemeente legt uiterlijk in 2026 een nieuwe visie voor de strategie in de richting van aardgasvrije wijken vast. Dit zullen we doen in het Omgevingsprogramma Warmte (Warmteprogramma)	Gemeente								x
	▶ De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een collectieve warmtevoorziening (warmtenet).	Gemeente							x	x
	▶ Om de verduurzamingsopgave te monitoren verzoekt de gemeente de corporaties informatie over welke stappen zijn gezet op het gebied van verduurzaming. Corporaties gebruiken hiervoor de Aedes Benchmark.	Gemeente								x
<b>4.6 NIEUW: Duurzame installaties en innovatie</b>	Om de ambities rondom de warmtevraagreductie te kunnen bewerkstelligen moeten gemeenten en corporaties nadenken over een breed scala aan oplossingsrichtingen. Hiervoor is het plaatsen van duurzame installaties een vereiste om onze woningvoorraad aardgasvrij te kunnen maken voor 2050. We blijven als partners bij elkaar betrokken om ook te blijven zoeken naar innovatieve oplossingen om onze woningvoorraad te kunnen verduurzamen.									
	▶ Bij vervanging van CV-ketels onderzoeken woningcorporaties de mogelijkheden tot het overstappen naar duurzame alternatieven, zoals hybride warmtepompen.	Corporaties								x
	▶ De gemeente faciliteert vergunningverlening voor het installeren van duurzame alternatieven, waaronder warmtepompinstallaties.	Gemeente	x	x	x	x				
	▶ Gemeente en corporaties verkennen een samenwerking in bepaalde wijken die kansrijk zijn voor alternatieve technieken of klein-collectieve oplossingen.	Gemeente en corporaties							x	

## 5. Natuurinclusieve-, leefbare- en gezonde kernen en wijken

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer?			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>5.1 Gemengd wonen in Beekdalpark, Oisterwijk</b>	Op twee locaties wordt onderzocht of er twee nieuwe woonvormen gerealiseerd kunnen worden, te weten geclusterd wonen en gemengd wonen. Er is daarbij specifiek aandacht voor gemeenschapsopbouw. De verdere uitwerking hiervan wordt in 2026 verder vormgegeven door gemeente en corporaties.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bij het project Beekdalpark wordt de uitwerking van een woon-leef landschap verder vormgegeven op initiatief van de gemeente; Leystromen levert hiervoor input. Een eventuele ontmoetingsruimte wordt in een gebouw van de ontwikkelaar gerealiseerd.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
<b>5.2 Groene, leefbare en sociale wijken</b>	Gemeente en corporaties streven naar samenredzame buurten waar inwoners elkaar ondersteunen en zelf de regie kunnen nemen.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente continueert de aanpak van wijkgericht werken waarbij de gemeente zichtbaar blijft in de wijk en bewonersinitiatief steunt.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>NIEUW:</b> In 2026 is er afstemming tussen gemeente en alle corporaties om van elkaar te leren op dit gebied, de samenwerking te verhogen en zichtbaar te zijn in de wijken of dorpen, bijvoorbeeld door buurtbijeenkomsten te organiseren.</li> </ul>	Gemeente en corporaties		x		
<b>5.3 Community Building</b>	Community building staat voor het versterken van de sociale basis in een specifieke buurt of woongemeenschap. De methodiek is gericht op ontmoeten, zorgen voor elkaar, levendigheid en gezelligheid. Community building is een preventieve inzet met als doel het verhogen van de samenredzaamheid en levenskwaliteit van inwoners. Aan de achterkant zou dit moeten gaan zorgen voor het verminderen van nieuwe aanvragen of ophogingen van betaalde zorg.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ In 2024 is Contour de Twern gestart met een driejarige pilot community building. In 2026 wordt deze pilot voortgezet in de wijk De Pannenschuur. Gedurende de looptijd worden de corporaties en huurdersbelangenorganisaties periodiek geïnformeerd over de voortgang en bevindingen van de pilot.</li> </ul>	Gemeente				x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zowel gemeente als Leystromen dragen bij aan het stimuleren van gemeenschapsvorming bij de te ontwikkelen flexwoningen aan de Moergestelseweg, Beekdalpark en gemengd wonen projecten zoals het KVL-terrein.</li> </ul>	Leystromen, Gemeente				x

## Bijlage A

Nieuwbouwplannen 2025 t/m 2030 volgens begroting Leystromen en TBV wonen\*) medio november 2025\*\*)

TBV Wonen							
Project	Kern	Totaal aantal woningen	Aantal sociale huurwoningen	Aandeel sociale huurwoningen %	Middeldure huurwoningen	Start bouw	Doelgroep
Ovb investering Dorpshuis	Haaren	12	12	100%		?	Senioren
Ovb Haarendael	Haaren	250	80	32%	Ja	?	Mix van doelgroepen
De bestaande locatie dorps-huis	Haaren						
Het daarachter gelegen P-terrein/chinees en doorbraak beekzone			Haaren				

Leystromen							
Project	Kern	Totaal aantal woningen	Aantal sociale huurwoningen	Aandeel sociale huurwoningen %	Middeldure huurwoningen	Start bouw (verwacht)	Doelgroep
Tilburgseweg	Oisterwijk	46	40	87%	6	2025	Divers
Moergestelseweg (tijdelijke locatie)	Oisterwijk	24	24	100%		(2026)	Divers
KVL Nijverheidsweg	Oisterwijk	27	27	100%		(2026)	Divers
Beekdal Park	Oisterwijk	87	25	29%		(2026)	Divers
Boxtelsebaan	Oisterwijk	46	40	87%	6	(2026)	Divers
KVL Oost	Oisterwijk	90	27	30%		(2027)	Divers
Nicolaas van Esch-straat	Oisterwijk	14	14	100%		(2027)	Divers

Herstructurerings-locatie	Moergestel	Circa 14	Circa 12	86%	Circa 2	(2028)	Divers
Moergestel-Noord fase 1	Moergestel		30-40			(2027)	Divers
Heiligeboom fase 1	Moergestel		25-35			(2029)	Divers
TOTAAL			Circa 275		Circa 14		

\*) daadwerkelijke realisatie hangt af van vergunningverstrekking

\*\*) De tabel wordt periodiek bijgewerkt wanneer de plannen onderhevig zijn aan veranderingen. Hierop wordt gemonitord tijdens de daarvoor aangewezen momenten.

**Oisterwijk, 8 januari 2026**



**Namens het college van burgemeester en wethouders,  
Wethouder Eric Logister**



**Directeur en bestuurder TBV Wonen,  
Paul Kouijzer**



**Directeur en bestuurder Leystromen,  
Marie-Thérèse Dubbeldam**



**Directeur en bestuurder Woonveste,  
Ernst Damen**



## HBO TBV WONEN SAMEN

huurdersbelangenorganisatie

**Voorzitter Huurdersbelangenorganisatie TBV Wonen/Samen,  
Erik Baak**



Huurdersvereniging  
Heusden

**Voorzitter Huurdersvereniging Heusden,  
Frans Kivits**



**Voorzitter Huurdersbelangen Leystromen,  
?**



