

# PRESTATIE- EN UITVOERINGSAFSPRAKEN 2025



# PRESTATIE- EN UITVOERINGSAFSPRAKEN 2025



## Prestatieafspraken 2025

### Gemeente Hilvarenbeek – Leystromen – Stichting Huurders Belangen Leystromen

#### Inleiding

Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan de realisatie van het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid. Voor de gemeente Hilvarenbeek is dit vastgelegd in de Woonzorgvisie, het addendum op de Woonvisie 2023 en de SRBT Woondeal 2022. Het overzicht van voorgenomen activiteiten waarmee de corporatie wil bijdragen aan de realisatie van dat gemeentelijke beleid, noemen we ook wel “het bod”. Het bod moet de corporatie jaarlijks voor 1 juli aan gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) sturen en vormt het startpunt voor het maken van de daadwerkelijke prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en de corporatie. Prestatieafspraken zijn vrijwillige, maar geen vrijblijvende afspraken. Een belangrijke achterliggende gedachte bij deze afspraken is dat samenwerking tussen deze partijen noodzakelijk is om de volkshuisvestingsdoelen te bereiken.

#### Meerjarig Kader Prestatieafspraken

De gemeente, corporaties en huurdersorganisatie kunnen ervoor kiezen om meerjarige afspraken met elkaar te maken, voor een periode van vier of vijf jaar. In dat geval blijven partijen natuurlijk wel met elkaar in overleg tijdens de looptijd, bijvoorbeeld met een jaarlijkse actielijst (de jaarschijf) met verdieping op enkele thema's, of als uitwerking in projecten. Deze acties zijn leidend voor de jaarschijven die binnen deze meerjarige periode vallen. In de gemeente Hilvarenbeek is voor het jaar 2025 nog geen sprake van meerjarige afspraken.

#### Relevante kaders

##### *Nationale Prestatieafspraken (NPA)*

Op 30 juni 2022 heeft het Ministerie van VRO (Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening) nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt met Aedes (koepelorganisatie van woningcorporaties), de Woonbond (belangenbehartiging huurders) en VNG (vereniging Nederlandse gemeenten). Op basis van de nationale prestatieafspraken is richting de provincies een vertaling naar de regionale opgaven gemaakt.

##### *Volkshuisvestelijke prioriteiten*

De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn door de Minister vastgesteld in het verlengde van de NPA. De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn op hoofdlijnen:

- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad);
- Betaalbaarheid (lage huren voor lage inkomens en bevorderen doorstroming);
- Kwaliteit (verduurzaming);
- Leefbaarheid (herstructurering, geen woningen met slechte staat van onderhoud, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking).

Corporaties moeten de volkshuisvestelijke prioriteiten betrekken bij de prestatieafspraken.

Met de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv), worden de prioriteiten vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. De Wvrv is nog niet in werking getreden.

### *Woondeal Stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT)*

Op basis van de NPA zijn met alle regio's daarna regionale woondeals gemaakt. Op 9 maart 2023 werd de regionale SRBT Woondeal door de gemeente Hilvarenbeek en Leystromen ondertekend voor de Stedelijke Regio Breda-Tilburg, met Rijk, provincie, gemeenten en corporaties.

De volgende regionale afspraken staan in de SRBT Woondeal (verkort weergegeven):

1. Woningbouwopgave:  
Realisatie van minimaal netto 39.210 woningen in Stedelijke Regio Breda-Tilburg tot en met 2030, waarvan tot en met 2026 tenminste 435 woningen in de gemeente Hilvarenbeek.
2. Versnellen woningbouw:  
Om versnelde woningbouw te realiseren zet de SRBT-regio in op sleutelgebieden, sleutellocaties, kansrijke locaties, flexwoningen en kleinschalige locaties.
3. Hilvarenbeek kent de sleutellocaties Vroonakker IV en Gelderakkers II. Hilvarenbeek realiseert daarnaast flexwoningen.
4. Betaalbaarheid:  
Van de t/m 2030 nieuw te realiseren woningen bestaat 30% uit sociale huurwoningen en 40% uit middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Waar mogelijk worden bestaande plannen hierop aangepast.
5. Kwalitatieve opgave aandachtsgroepen:  
Er is ook een kwalitatieve woonopgave om de mismatch tussen vraag en aanbod op dit moment te beperken. Er is sprake van een grote opgave bij de huisvesting van een aantal aandachtsgroepen: ouderen, dak- en thuislozen, sociaal urgenten en uitstroom uit intramurale situaties, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.
6. Herstructurering, transformatie en verduurzaming:  
Benutten van kansen binnen bestaand bebouwd gebied, benutten van ondersteuningsmiddelen van het Rijk en meer inzetten op conceptueel en circulair bouwen.
7. Samenwerking, monitoring en sturing:  
Partnerschap tussen gemeente, corporatie, provincie en Rijk is van belang om uitvoering te geven aan de realisatie en versnelling van de woonopgave door middel van samenwerking, monitoring en sturing.

### *Regionale en lokale Woonzorgvisie*

Op 6 maart 2024 stemde de Regio Hart van Brabant in met de definitieve versie van de regionale Woonzorgvisie. De Woonzorgvisie is daarna ter instemming voorgelegd aan de 11 colleges van B&W van de regiogemeenten en vervolgens aan de gemeenteraden. Leystromen is, samen met de andere woningcorporaties, betrokken geweest bij de totstandkoming van de regionale Woonzorgvisie.

# PRESTATIE- EN UITVOERINGSAFSPRAKEN 2025



De gemeenteraad van Hilvarenbeek stelde op 30 mei 2024 de lokale Woonzorgvisie 2024-2030 vast. Hierin is onder meer de benodigde uitbreiding van de sociale huurvoorraad opgenomen, in lijn met de SRBT Woondeal. Leystromen is betrokken geweest bij het opstellen van de lokale Woonzorgvisie.

## Tussentijdse wijzigingen

We hebben deze afspraken gemaakt met kennis van en binnen de kaders van de geldende landelijke wetgeving. Als we door wijziging in wet- en regelgeving de gemaakte afspraken moeten aanpassen treden we hierover snel in overleg.

## Monitoring

De werkgroep waarin alle partijen zijn vertegenwoordigd voert regie op de uitvoering van de prestatieafspraken. Voor concrete acties (bijv. onderzoek, uitwerking van samenwerkingsafspraken of van uitvoeringskaders) richten we desgewenst werkgroepen in. Tevens monitort de werkgroep de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken en bereidt de bestuurlijke overleggen voor.

## Disclaimer

*Partijen houden zich het recht voor om de afspraken, in gezamenlijk overleg, bij te stellen als gevolg van nieuwe of gewijzigde wetgeving.*

Aldus overeengekomen te Rijen, 27 november 2024



De heer P. Machielsen  
Wethouder

.....



Mevrouw M.T. Dubbeldam  
Bestuurder

.....



De heer P. van Huijgevoort  
Voorzitter

.....

## ALGEMEEN

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer			
			Q1	Q2	Q3	Q4
PRESTATIE- AFSPRAKEN 2026 E.V.	▶ Uiterlijk in Q1 2025 maken gemeente Hilvarenbeek, Leystromen en HBL, procesafspraken over de te maken meerjarige prestatieafspraken 2026 e.v. (inclusief ieders rol en taken). Dit op basis van de nieuwe woon(zorg)visies en de uitvraag van de gemeente die daaruit volgt.	Gemeente	x			
	▶ Voor 1 juli 2025 wordt een bod opgesteld door Leystromen in samenwerking met de HBL.	Leystromen		x		x
	▶ Uiterlijk 15 december 2025 worden meerjarige prestatieafspraken gezamenlijk ondertekend (incl. uitvoeringsagenda 2026).	Gemeente				x

**BESCHIKBAARHEID**

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer							
			Q1	Q2	Q3	Q4				
<b>ACTUALISATIE</b> <b>BEHOEFTE/</b> <b>OPGAVEN</b>	De gemeente Hilvarenbeek is voornemens om in Q4 van 2024 het Uitvoeringsprogramma van de lokale Woonzorgvisie vast te stellen.									
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek deelt het Uitvoeringsprogramma met Leystromen en de HBL en geeft hier uitvoering aan.</li> </ul>	Gemeente	x							
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen herijkt haar Portefeuillestrategie waarbij rekening wordt gehouden met de regionale en lokale Woonzorgvisie.</li> </ul>	Leystromen		X						
<b>REGIONALE WOONDEAL</b>	Ten behoeve van de Regionale Woondeal SRBT worden in 2025 in ieder geval de volgende zaken (vastgelegd in Bestuursopdrachten) uitgevoerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichting Versnellingstafels.</li> <li>• Uitwerking evenredige opgave voor de periode 2027-2030.</li> </ul>									
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek voert de bestuursopdrachten uit die voortvloeien uit de Woondeal SRBT.</li> </ul>	Gemeente	x	X	x	x				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen vervult hierin een actieve rol en levert een directe bijdrage aan de opgave 'uitwerking evenredige verdeling.</li> </ul>	Leystromen	x	X	x	x				
<b>NIEUW &amp; ACTUALISATIE</b> <b>NIEUWBOUW</b> <b>(incl. flexwoningen)</b>	De gemeente Hilvarenbeek en Leystromen hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van betaalbare huisvesting. Vanuit de Regionale Woondeal SRBT ligt er een opgave om tot en met 2026 de circa 435 woningen te ontwikkelen, waarvan 30% sociale huur (130): Om dit te bereiken is het van belang dat de voortgang van realisatie bewaakt wordt.									
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold; margin-right: 5px;">NIEUW</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen realiseert tot en met 2026 70-80 woningen op onderstaande locaties<sup>1)</sup>:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Holstraat   Hilvarenbeek: 8 grondgebonden woningen (opgeleverd 2022)</li> <li>• Gelderakkers   Hilvarenbeek: 13 grondgebonden woningen (oplevering eind 2024)</li> <li>• J.F. Kennedylaan   Hilvarenbeek: 15 appartementen (in realisatie – verwacht in 2025)</li> <li>• Starrebos (transformatie)   Hilvarenbeek: 3-6 woningen – deels middenhuur (in onderzoek – verwacht in 2026*)</li> <li>• Flexwoningen (locatie n.t.b.)   Hilvarenbeek: circa 20 (boven-/beneden) woningen (in onderzoek – verwacht in 2026*#)</li> <li>• De Welder fase 1   Haghorst: 14 grondgebonden woningen (in voorbereiding – verwacht in 2026)</li> </ul> </li> <li>▶ Daarnaast heeft Leystromen de intentie om in de periode 2027 t/m 2030 200 nieuwe huurwoningen te realiseren, waaronder circa 20 flexwoningen**.</li> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek is in 2024 akkoord gegaan met de verkoop van de Driehoek. Leystromen en de gemeente Hilvarenbeek hebben afgesproken dat de opbrengsten uit de verkoop van de Driehoek worden ingezet voor de bouw van 9 extra sociale huurwoningen in de gemeente Hilvarenbeek in de periode 2027-2030. Deze 9 woningen komen boven op de 200 nieuwe woningen.</li> </ul> </div>	Leystromen	x	x	x	x				

<sup>1)</sup> Leystromen beschikt over voldoende investeringscapaciteit. Waar corporaties in het woningmarktgebied opgaven niet zelfstandig tot uitvoering kunnen brengen, hebben de regiocorporaties in een intentieverklaring de bereidheid vastgelegd hun eventuele

	<p>beschikbare middelen in te zetten in vorm van het overnemen van investeringsopgaven. Dit op initiatief van de corporaties, uiteraard in goede samenspraak met de primaire belanghouders, zoals huurdersorganisaties en gemeenten.</p> <p><sup>*)</sup> door Leystromen wordt onderzocht of en wanneer het project gerealiseerd kan worden, mede afhankelijk van financiële haalbaarheid en interne besluitvorming welke nog moet plaatsvinden op projectniveau; daadwerkelijke realisatie hangt bovendien af van vergunning verstrekking.</p> <p><sup>#)</sup> voorkeur van Leystromen gaat uit naar maximaal twee locaties met elk tenminste 20 flexwoningen; dit i.v.m. beheerskosten en Community building, zie thema 'Leefbaarheid'.</p>					
<p style="color: red; transform: rotate(-45deg); font-weight: bold;">NIEUW</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gemeente Hilvarenbeek werkt met een afwegingskader met betrekking tot grondpolitiek. Waar het gaat om de realisatie van sociale- en middenhuur wordt Leystromen vroegtijdig betrokken. De gemeente Hilvarenbeek geeft bij planbegeleiding met haar personele inzet prioriteit aan begeleiding van deze locaties.</li> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek verankert de realisatie van sociale huurwoningen in omgevingsplannen en anterieure overeenkomsten.</li> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek betreft op basis van deze preferente positie Leystromen in het overleg met grondeigenaren.</li> <li>▶ Om spreiding over projecten makkelijker te maken, onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor het inzetten van een vereveningsfonds. Als een ontwikkelaar minder dan 30% sociale huurwoningen in een project realiseert, stort hij een vergoeding voor het tekort in dit fonds. Wanneer een ontwikkelaar in een project meer dan 30% sociale huurwoningen realiseert dan kan een bijdrage worden verkregen uit dit fonds. Dit fonds wordt ingezet voor de realisatie van meer sociale huurwoningen in kleine plannen (7 – 20 woningen).</li> </ul>	<p>Gemeente</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>x</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Om betaalbare sociale huurwoningen te kunnen realiseren, heeft Leystromen ondersteuning nodig waaronder een passende sociale grondprijs (zoals is afgesproken in de NPA). Leystromen hanteert als uitgangspunt maximaal € 20.000 excl. BTW per kavel. Bij gestapelde bouw wordt een staffelkorting besproken met de grondeigenaar.</li> </ul>	<p>Leystromen</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>x</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De komende jaren moet vanuit de Woondeal 30% van de woningen uit sociale huur bestaan, dit is niet alleen mogelijk uit gemeentelijke plannen. De gemeente Hilvarenbeek en Leystromen spannen zich samen in om ook zoveel mogelijk sociale huurwoningen in particuliere ontwikkelingen en kleine plannen (7 – 20 woningen) op te nemen.</li> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek spant zich samen met Leystromen in om op een proactieve wijze de resterende bouwopgave te realiseren zoals opgenomen in de Regionale Woondeal.</li> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek en Leystromen (en eventuele grondeigenaren) werken in gezamenlijk overleg per locatie uit hoe woningbouw in sociale huur of middenhuur op de betreffende locatie te realiseren.</li> <li>▶ Tenminste tweemaal per jaar nemen de projectleiders van de gemeente en Leystromen gezamenlijk de lopende projectenportefeuille door, gericht op het inventariseren en waar mogelijk oplossen van eventuele belemmeringen in ontwikkelingen. Concrete knelpunten die bestuurlijke besluitvorming vragen, worden vanuit dit overleg besproken in het portefeuillehoudersoverleg van de gemeente en Leystromen.</li> </ul>	<p>Gemeente &amp; Leystromen</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>x</p>



**BESCHIKBAARHEID (VERVOLG)**

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>ACTUALISATIE</b> <b>DOORSTROMING</b>	Doorstroming wordt ingezet om te zorgen voor meer verhuisbewegingen. Alle betrokken partijen zetten zich actief in om doorstroming te bevorderen.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen heeft vanaf Q1-2024 haar pilot Doorstroomaanpak geïmplementeerd (zie PA 2024). In Q1-2025 volgt een evaluatie; deze wordt gedeeld met de gemeente Hilvarenbeek en HBL. Daarna wordt bekeken of en op welke manier er vervolg aan wordt gegeven, mogelijk in de vorm van een gezamenlijke aanpak doorstroming.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek werkt actief mee aan initiatieven om doorstroming mogelijk te maken en blijft met Leystromen in gesprek over de manier waarop doorstroming verder onder de aandacht kan worden gebracht onder ambtenaren en of inwoners.</li> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek en Leystromen onderzoeken nieuwe mogelijkheden om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, zoals mogelijk de inzet van een verhuiskostenvergoeding en het verlenen van voorrang voor huurders bij nieuwbouwoopwoningen op basis van onze doelgroepenverordening.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
	Corporaties kunnen, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) doorvoeren. De in de NPA opgenomen uitgangspunten zijn belangrijk bij de toepassing hiervan. Met name in gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is, kan de IAH een middel zijn om doorstroom te bevorderen (NPA, pag.15).					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen onderzoekt of ze een Inkomensafhankelijke huurverhoging als gericht instrument gaat inzetten. Hierover vindt overleg plaats met HBL.</li> </ul>	Leystromen	x	x		
<b>ACTUALISATIE</b> <b>VERHOGEN</b> <b>SLAAGKANSEN</b>	Er zijn vanaf oktober 2024 aanpassingen in de wijze van woonruimteverdeling gedaan binnen Woning in Zicht (het regionale woonruimteverdeelsysteem van o.a. Leystromen).					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vanaf 2024 is een nieuw toewijzingsmodel geïmplementeerd ("wie sneller wonen wil"). Met dit model maken inwoners met een korte inschrijftijd (waaronder jongeren) mogelijk meer kans op een woning. In 2025 wordt dit model gemonitord en geëvalueerd.</li> <li>▶ Ook in 2025 blijft Leystromen woningen labelen voor jongeren tot 22 jaar en tot 30 jaar, om de slagingskansen van jongeren op de woningmarkt te vergroten. Dit gebeurt op twee manieren:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bij flexwoningen, zie "Huisvesting bijzondere doelgroepen"</li> <li>2. Van de totale woningvoorraad wordt 3% gelabeld voor jongeren. Daarnaast wordt gekeken hoe de doorstroming bij deze type woningen kan worden bevorderd.</li> </ol> </li> </ul>	Leystromen				x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om een deel van de sociale huur voorraad met voorrang toe te wijzen aan inwoners van of een binding met de gemeente Hilvarenbeek, in lijn met de Huisvestingswet en regionale afspraken Hierover vindt overleg plaats met Leystromen.</li> </ul>	Gemeente	X	x		

**BESCHIKBAARHEID (VERVOLG)**

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>ACTUALISATIE</b> <b>WONINGDELEN</b>	Het toevoegen van nieuwe woningen is niet het enige antwoord op de schaarste op de woningmarkt. Het delen van woningen wordt als kans gezien.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen continueert in 2025 de experimenten met drie varianten van woningdelen, namelijk:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inwonen: één persoon in huis nemen zonder (huur)contract en doorgaans voor korte duur.</li> <li>• Hospitaverhuur: de hoofdbewoner welke een woning van Leystromen huurt, verhuurt tegen betaling een kamer aan één inwoner.</li> <li>• Friendscontracten: woning wordt door Leystromen verhuurd aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden ('friends'). Er wordt één huurovereenkomst afgesloten. Het maximaal aantal personen is gekoppeld aan het aantal slaapkamers (een slaapkamer is minimaal 12m<sup>2</sup>).</li> </ul> </li> <li>▶ Een jaar na start uitvoering volgt een evaluatie; deze wordt gedeeld met de gemeente Hilvarenbeek en HBL.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek is actief aan de slag met het mogelijk maken van hospitaverhuur en friendscontracten voor alle inwoners van de gemeente, inclusief statushouders. Om deze vormen van woningdelen mogelijk te maken toetst het college aanvragen aan de in 2024 vastgestelde beleidsregels Woonvormen. Het is wettelijk niet mogelijk om géén rekening te houden met extra inkomsten in het geval van een uitkering. De gemeente Hilvarenbeek onderzoekt welke andere mogelijkheden er zijn om, binnen de wettelijke kaders, een stimulans te geven aan hospitaverhuurders met een uitkering.</li> <li>▶ Leystromen en de gemeente Hilvarenbeek zijn aan de slag gegaan om in 2024 een pilot te houden m.b.t. hospitaverhuur door in samenwerking met MijnWoongenoot kandidaten met elkaar te matchen. Hierover worden uitvoeringsafspraken gemaakt.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x

**BETAALBAARHEID**

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>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. De vrije wettelijke ruimte die Leystromen heeft bij toewijzing van woningen is maximaal 15%. Zo vallen er geen woningzoekenden tussen wal en schip, is er extra ruimte om de keuzevrijheid van de huurder te borgen en kunnen we gevarieerde buurten en leefbaarheid blijven versterken. Vaak zijn dit starters die nog geen kapitaal hebben kunnen opbouwen om een hypotheek te kunnen krijgen en vaak een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Voor deze doelgroep kan middenhuur een passende oplossing zijn. Partijen blijven zich samen inzetten om daar waar nodig woningen toe te voegen, zodat iedere woningzoekende uitzicht houdt op een betaalbare woning.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen voegt bij nieuwe woningbouwprojecten (projecten die in 2025 e.v. in behandeling worden genomen) middenhuurwoningen aan haar portefeuille toe door nieuwbouw en/of het liberaliseren van bestaande sociale huurwoningen (zonder dat dit ten koste gaat van de afspraken die voortvloeien uit de SRBT Woondeal). In de meerjarige afspraken, 2026 en verder, maken we hier nieuwe afspraken over.</li> <li>▶ Leystromen wijst maximaal 15% van de beschikbare sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een middeninkomen boven de inkomensgrens.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
<b>ACTUALISATIE VROEGSIGNALERING</b>	Vroegsignalering is dé manier om te voorkomen dat betalingsachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Het helpt maatschappelijke kosten voor schuldhulpverlening te verminderen en zorgt ervoor dat schuldeisers hun geld eerder krijgen.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen en de gemeente Hilvarenbeek spannen zich in om huisuitzettingen als gevolg van huurschulden te voorkomen. Er wordt door partijen blijvend gewerkt aan de verbetering van de afspraken en het delen van informatie in het kader van preventie en vroegsignalering van bewoners met betalingsproblemen.</li> <li>▶ Leystromen blijft aangemeld als melder en meldt huurachterstanden of problemen bij het betalen van de energierekening ook aan voor de vroegsignalering. De gemeente Hilvarenbeek pakt meldingen adequaat op met passende acties.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
<b>NIEUW &amp; ACTUALISATIE (ENERGIE)ARMOEDE</b>	Leystromen, de gemeente Hilvarenbeek en HBL spreken af dat het thema armoede samen breder wordt opgepakt.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek zet energiecoaches in, in de vorm van het Energiehuis Hilvarenbeek. Hier kunnen huurders terecht met vragen over het besparen van energie en het verduurzamen van een woning. De coaches geven bewoners praktisch advies over hoe ze zelf energie kunnen besparen. Met de stijgende energielasten is die bewustwording nóg belangrijker geworden. Leystromen en de gemeente nemen samen de verantwoordelijkheid om huurders te informeren dat zij advies kunnen krijgen bij het Energiehuis.</li> <li>▶ Om te zorgen dat huurders optimaal profiteren van de verduurzaming van hun woning past Leystromen 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.</li> <li>▶ Leystromen, de gemeente Hilvarenbeek en HBL blijven de huurders tijdens momenten waarop contact plaatsvindt wijzen op de financiële ondersteuningsmogelijkheden die er zijn, zoals regelingen voor lagere inkomens. De gemeente Hilvarenbeek maakt hierbij gebruik van geldfit.nl.</li> </ul>	Beiden	x	x	x	x
		Leystromen	x	x	x	x
		Gemeente	x	x	x	x

**DUURZAAMHEID**

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>NIEUW &amp; ACTUALISATIE</b> <b>VERDUURZAMEN</b> <b>BESTAAND BEZIT</b>	In lijn met de Nationale Prestatieafspraken verbetert Leystromen in de periode tot en met 2028 de woningen met een EFG-label naar label D of beter, met uitzondering van monumenten en complexen die in de toekomst (waarschijnlijk/mogelijk) gesloopt worden en rekening houdend met benodigde vergunningen o.a. in het kader van flora- en fauna.					
	<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 2025 woningen projectmatig verduurzaamd. Het gaat daarbij om circa 15 woningen. Dit aantal kan minder zijn als bij opnames blijkt dat woningen al voldoende geïsoleerd zijn.</li> <li>▶ Bij gespikkeld bezit deelt de Leystromen de verduurzamingsaanpak met de gemeente aan het begin van het jaar, voordat plannen in uitvoering gaan.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek bepaalt bij verduurzaming gespikkeld bezit welke actie zij onderneemt richting particuliere woningeigenaren (denk aan communicatie, subsidiemogelijkheden, draagvlak).</li> <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 Hilvarenbeek blijven in gesprek over de gedeelde verantwoording en kostenverdeling.</li> <li>▶ Het is voor partijen wenselijk dat vergunningtrajecten soepeler gaan verlopen. Het gaat daarbij vooral om efficiëntie; door Leystromen worden bij verduurzaming redelijk vaste werkzaamheden gehanteerd. Als partijen weten waarop exact gecontroleerd wordt, kunnen beoordelingsstukken heel specifiek aangeleverd worden zodat snel inzichtelijk is wat de beoordelaar nodig heeft.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Na het verbeteren van de isolatie ontvangen huurders een aanbod voor het plaatsen van zonnepanelen tegen gebruiksvergoeding (afhankelijk van het aantal panelen). In 2025 gaat het om circa 25 huurders.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
<b>ACTUALISATIE</b> <b>WIJKGERICHTE AANPAK</b> <b>NAAR AARDGASVRIJ</b>	Zoals beschreven in de NPA vindt de wijkgerichte aanpak plaats onder regie van gemeente, en steunt in belangrijke mate op de transitievisie Warmte die elke gemeente sinds 2021 zou moeten hebben. De transitievisie Warmte beschrijft welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. Keuzes die hierin gemaakt worden bepalen voor belangrijk deel richting voor Leystromen m.b.t. verdere verduurzaming van woningbezit (na isolatie).					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek gaat zich inzetten om met haar beleid de randvoorwaarden te scheppen die Leystromen nodig heeft 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). De gemeente anticipeert hierbij op landelijk beleid omdat de WGIW is uitgesteld naar 1 juli 2025.</li> <li>▶ Zodra de gemeente duidelijk heeft wanneer welke wijk van het aardgas af gaat en in beeld heeft wat de alternatieve warmtebron wordt, bekijkt Leystromen wat voor maatregelen zij kan nemen om bestaande woningen aardgasvrij te maken.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
		Leystromen			x	x

**WONEN&ZORG**

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>ACTUALISATIE</b> <b>VISIE OP WONEN MET ZORG</b>	In 2024 is door de gemeente de lokale- en regionale Woonzorgvisie vastgesteld. Daarnaast wordt in Q4 van 2024 het Uitvoeringsprogramma van de lokale Woonzorgvisie vastgesteld. In het gehele proces vindt nauwe samenwerking plaats met verschillende stakeholders, waaronder Leystromen.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Op basis van de regionale en lokale Woonzorgvisie vertalen partijen de opgave m.b.t. wonen met zorg in de nieuwbouwopgave als kwalitatief aspect.</li> </ul>	Gemeente		x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen neemt de opgave wonen met zorg op in haar Portefeuillestrategie. Het gaat daarbij om de aard en omvang van aandachtsgroepen, de vertaling naar woonbehoeften en kwantitatieve en kwalitatieve de opgave per gemeente, rekening houdend met bestaand vastgoed.</li> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek en Leystromen onderzoeken de mogelijkheden voor een gemengde/geclusterde woonvorm.</li> </ul>	Leystromen	x	x		
<b>ACTUALISATIE</b> <b>UITSTROOM BESCHERMD WONEN EN MAATSCHAPPELIJKE OPVANG</b>	In het kader van het traject 'Weer Thuis' hebben corporaties en gemeente in de regio Hart van Brabant afspraken gemaakt over de uitstroom.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek heeft de resultaten van het traject Weer Thuis verwerkt in de nieuwe Woonzorgvisie. Het uitgangspunt is dat mensen zoveel mogelijk in de eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen, met de juiste ondersteuning en toezicht. Regionaal zijn afspraken gemaakt over de spreiding van mensen die uitstromen uit beschermd wonen, rekening houdend met draagvlak en draagkracht in wijken en kernen.</li> </ul>	Gemeente	x	x		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen staat aan de lat voor het huisvesten van de Weer Thuis doelgroep, als onderdeel van de afspraken rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen (zie 'Doelgroepen'). Leystromen en de gemeente blijven samen alert op de kansen van reguliere woningzoekenden en andere aandachtsgroepen. Voor 2025 is in de regio, in overleg met Leystromen, voor de gemeente Hilvarenbeek, een inspanningsverplichting van 7 Weer Thuis woningen afgesproken</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
<b>WONINGAANPASSINGEN</b>	De gemeente Hilvarenbeek en Leystromen werken samen om woningaanpassingen, waar nodig, mogelijk te maken.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen werkt samen met de gemeente om voor huurders na te gaan welke aanpassingen mogelijk zijn in de bestaande woning, om deze passend te houden.</li> <li>▶ Leystromen streeft naar het vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen. Bij groot onderhoud en bij natuurlijke verhuisbewegingen worden zoveel als mogelijk levensloopgeschikt gemaakt. Daarnaast worden levensloopgeschikte woningen zo min mogelijk verkocht. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat deze zoveel als mogelijk levensloopgeschikt zijn, of eenvoudig levensloopgeschikt te maken zijn. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de mogelijkheid tot het stallen van hulpmiddelen waaronder scootmobielen.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek stimuleert senioren om tijdig na te denken welke woningaanpassingen nodig zijn om hun woning veilig en geschikt te maken.</li> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek gaat aan de slag met een notitie waarin een specifieke definitie van 'levensloopgeschikt' wordt geformuleerd. Leystromen wordt betrokken bij de totstandkoming van dit document.</li> </ul>	Gemeente	x x	x	x	

**DOELGROEPEN**

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>ACTUALISATIE</b> <b>HUISVESTING</b> <b>BIJZONDERE</b> <b>DOELGROEPEN</b>	<p>Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De opgave is groot. Bij zowel bijzondere doelgroepen als reguliere woningzoekenden is sprake van woningtekort. Leystromen is één van de partners waarmee wordt samengewerkt. Partijen hechten er belang aan zorgvuldige keuzes te maken als het gaat over de verdeling van woonruimte, waarbij de belangen van alle woningzoekenden worden behartigd.</p> <p>Partijen streven ernaar dat deze woningzoekenden een passende plek in de wijk vinden, waarin zij (actief) kunnen deelnemen aan de samenleving. Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen is balans een belangrijke voorwaarde. Balans in de wijk tussen meer en minder kwetsbare inwoners, balans in toewijzing aan bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden. Iedere voorrangspositie, gaat ten koste van iemand die al jaren op een woning wacht. Dit vraagt daarmee om zorgvuldigheid.</p>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen stelt tussen de 15 en 30% (naar verwachting minimaal circa 8 woningen) 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).</li> <li>• Statushouders.</li> </ul> </li> </ul> <p>N.B. Vanaf 2024 is meer ruimte voor de twee bovengenoemde subgroepen ontstaan. Tot 2024 vielen toewijzingen aan 'urgenten' en 'maatwerk' namelijk óók binnen de 15%; sinds 2024 landen deze binnen de reguliere toewijzingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen heeft bij het ontwikkelen van nieuwe (flex)woningen aandacht voor het stijgende aandeel alleenstaanden onder woningzoekenden, waaronder de bijzondere doelgroepen. Bij oplevering van flexwoningen wordt circa 15% toegewezen aan bijzondere doelgroepen (uitstromers BW/MO en/of statushouders). De helft van de resterende woningen wordt met voorrang toegewezen aan (oud-)inwoners van de gemeente, in eerste instantie aan jongeren tot 30 jaar.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek deelt informatie met Leystromen over gezinssamenstelling en behoeftes vanuit de bijzondere doelgroepen vanuit de taakstellingen en vanuit de tussenvoorziening voor statushouders.</li> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek spant zich in om met andere verhuurders van (sociale huur)woningen afspraken te maken over de huisvesting van statushouders en personen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek, Leystromen en betrokken maatschappelijke partijen dragen zorg voor ondersteuning om de integratie in de wijk te vorderen.</li> <li>▶ In Q1 van 2025 worden de afspraken met betrekking tot het verhoogde percentage voor bijzondere doelgroepen geconcretiseerd. Daarnaast monitoren en evalueren de gemeente Hilvarenbeek en Leystromen de voortgang van de plaatsing van bijzondere doelgroepen en de effecten voor andere doelgroepen gedurende het jaar, in ieder geval omstreeks 1 januari en 1 juli.</li> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek en Leystromen maken werkafspraken over de voortgang van de huisvesting van bijzondere doelgroepen.</li> </ul>	Gemeente Gemeente Leystromen	x x x	x x x	x x x	x x x

**LEEFBAARHEID**

Thema	Afspraak	Initiatiefnemer	Wanneer			
			Q1	Q2	Q3	Q4
<b>ACTUALISATIE PARTICIPATIE</b>	Het bijdragen aan de zelfredzaamheid.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen blijft in contact met haar huurders door het organiseren van ontmoetingsavonden.</li> <li>▶ Leystromen zet haar project voort om regelmatig in wijken te landen om in gesprek te zijn met haar huurders (laagdrempelige ontmoetingen).</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek draagt volgens landelijk en gemeentelijk beleid (bijv. Regionale- en Lokale Woonzorgvisie) bij aan het vergroten van de zelfredzaamheid van alle inwoners van Hilvarenbeek, waaronder huurders.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
<b>ACTUALISATIE COMMUNITY-BUILDING</b>	Community building vormt een belangrijke basis in het creëren van een thuis voor iedereen. Community building gaat over het versterken, stimuleren en aanmoedigen van buurt verbindingen.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Community building is voor Leystromen een randvoorwaarde om projecten met flexwoningen te realiseren en goed te laten slagen. Dit richt zich zowel op de bewoners van het project als de buurt. Om community building goed te laten slagen is een minimaal aantal van 20 wooneenheden nodig.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zowel de gemeente Hilvarenbeek als Leystromen dragen bij aan opzet van community building en de exploitatie gemeenschappelijke ruimte bij deze te ontwikkelen flexprojecten. Gesprekken hierover zijn in 2023/2024 opgestart.</li> <li>▶ Leystromen haakt aan bij de pilot Voorzorgcirkels omdat dit een vorm van community building betreft.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x
<b>ACTUALISATIE WIJKCIRKEL SCHUTSBOOM</b>	De gemeente Hilvarenbeek en Leystromen werken samen met ContourdeTwern in het faciliteren van het ontmoetingshuis in de wijk de Schutsboom (Wijkcirkel). Met als doel, doormiddel van laagdrempelige ontmoeting en het organiseren van activiteiten, de sociale basis te versterken.					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De gemeente Hilvarenbeek co-financiert het ontmoetingshuis voor 50% van het totale bedrag, neemt initiatief en levert ambtelijke capaciteit. In 2025 wordt er onderzocht of er structurele middelen kunnen worden aangevraagd en beschikbaar kunnen worden gesteld voor de Wijkcirkel. Daarnaast wordt onderzocht of er een aansluiting is met de prioritaire opgave uit het IZA rondom zorgzame en gezonde buurten/wijken en wat de bijdrage vanuit daar kan zijn.</li> </ul>	Gemeente	x	x	x	x
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Leystromen co-financiert het ontmoetingshuis voor 50% van het totale bedrag.</li> </ul>	Leystromen	x	x	x	x