

PRESTATIEAFSPRAKEN 2025



gemeente
Goirle



Leystromen
verbindend | ondernemend

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING.....	2
ALGEMEEN.....	5
BESCHIKBAARHEID	5
BETAALBAARHEID	8
DUURZAAMHEID	10
WONEN & ZORG.....	11
DOELGROEPEN	12
LEEFBAARHEID.....	14

INLEIDING

Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan de realisatie van het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid.

Dat beleid legt een gemeente (veelal) vast in een woon(zorg)visie. 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, corporatie 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 Goirle 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 Goirle 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 615 woningen in de gemeente Goirle.
2. Versnellen woningbouw:
Om versnelde woningbouw te realiseren zet de SRBT-regio in op sleutelgebieden, sleutellocaties, kansrijke locaties, flexwoningen en kleinschalige locaties.
3. Goirle kent de sleutellocaties Zuidrand Land van Anna, Bakertand en Zuidrand Van Besouw. Daarnaast kent Goirle kansrijke locaties: Centrum, Riel Noord, Riel Zuid, Spaanse Hoek en Wildenberg. Laatstgenoemde locatie is niet meer in beeld als kansrijke locatie. Goirle realiseert daarnaast 25-50 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.

De gemeenteraad van Goirle stelde op 21 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.

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.

Leeswijzer

De in het bod genoemde prestatieafspraken voor het jaar 2025 zijn gebaseerd op de thema's die zijn benoemd in de volkshuisvestelijke prioriteiten. Het betreft achtereenvolgens:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen met zorg (als onderdeel van Leefbaarheid)
- Bijzondere doelgroepen (als onderdeel van Leefbaarheid)
- Leefbaarheid

We beschrijven per thema/hoofdstuk eerst de context. Daarna formuleren we de doelen die we samen willen bereiken: wat we willen presteren. Daarbij refereren we aan de speerpunten uit de woonzorgvisie van de gemeente Goirle. Vervolgens gaan we in op de activiteiten die de gemeente, de corporatie, de huurdersorganisatie of de partijen samen in 2025 hiervoor willen ondernemen. Hierbij merken we op dat we niet alle voortdurende, lopende activiteiten opnemen: we richten ons met name op onderdelen waarvoor we elkaar nodig hebben, waarvoor wederkerigheid geldt. Dit is conform de werkwijze zoals deze ook bij de uiteindelijke prestatieafspraken geldt.

PRESTATIEAFSPRAKEN 2025

ALGEMEEN

Deze prestatieafspraken worden gemaakt door de gemeente Goirle, woningcorporatie Leystromen en huurdersorganisatie SHBL voor het kalenderjaar 2025.

1. Voor 1 juli 2024 is een bod opgesteld door Leystromen in samenwerking met de SHBL en dat bod werd toegestuurd aan de gemeente Goirle.
2. Uiterlijk in Q1 2025 maken gemeente, Leystromen en SHBL procesafspraken over de te maken meerjarige prestatieafspraken 2026 en verder (inclusief ieders rol en taken). Dit op basis van de nieuwe woonzorgvisie en het uitvoeringsprogramma dat daaruit volgt.

BESCHIKBAARHEID

A. Context

Er ligt een grote opgave. We maken ons zorgen over het tempo van de nieuwbouw en de betaalbaarheid van nieuwbouw door stijgende bouw- en loonkosten, en een tekort aan arbeidskrachten. Daarbij hebben we zorgen of we met nieuwbouw wel voldoende kansen kunnen bieden op het gebied van betaalbaar wonen voor woningzoekenden met lagere inkomens.

We zorgen er samen voor dat het aanbod van sociale huurwoningen aan blijft sluiten bij wat de markt vraagt. In kwantitatieve zin sturen we op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroepen die zijn aangewezen op de sociale huursector. In kwalitatieve zin werken we aan technisch goede, veilige en duurzame woningen, die passen bij de vraag van verschillende doelgroepen. We willen het bezit aan (sociale) huurwoningen laten aansluiten op de veranderende huishoudensontwikkeling in de gemeente Goirle.

Beschikbaarheid betekent niet alleen dat er een passende woningvoorraad moet zijn, maar ook dat woningzoekenden eenvoudig toegang hebben tot het regionale woningaanbod. Daarom bieden de regionale corporaties, waaronder ook Leystromen, hun woningen te huur aan via één website: www.woninginzicht.nl. Met verschillende aanbiedingsmodellen spelen de corporaties in op de behoeften van verschillende woningzoekenden.

B. Beoogde prestaties: speerpunten uit de woonzorgvisie Goirle 2024-2030

- ★ Meer sociale huur voor aandachtsgroepen (speerpunt 3)
- ★ We creëren meer balans op de woningmarkt (speerpunt 4)
- ★ We realiseren woningen die passen bij verschillende behoeften en leeftijden (speerpunt 5)

C. Acties

Behoeft / opgaven

De gemeente Goirle stelde op 21 mei 2024 de lokale woonzorgvisie vast, waarin o.a. de benodigde uitbreiding van de sociale huurvoorraad is opgenomen, conform de SRBT Woondeal.

1. De gemeente geeft in haar lokale woonzorgvisie de behoefte aan (sociale) huurwoningen op korte en langere termijn aan.

2. Leystromen herijkt haar Portefeuillestrategie waarbij rekening wordt gehouden met de regionale en lokale opgaven.

SRBT Woondeal

In de SRBT Woondeal zijn afspraken gemaakt met gemeenten, woningcorporaties, waterschappen, provincie en Rijk over de woningbouwopgave.

3. De gemeente voert de bestuursopdrachten uit die voortvloeien uit de SRBT Woondeal, te weten:
 - Inrichting Versnellingstafels;
 - Uitwerking evenredige woningbouwopgave voor de periode 2027-2030 en monitoring van de woningbouwopgave.
4. Leystromen blijft hierin een actieve rol vervullen door een directe bijdrage te leveren aan de opgave 'uitwerking evenredige verdeling'.

Nieuwbouw (incl. flexwoningen)

Gemeente en Leystromen dragen samen verantwoordelijkheid en zorg voor voldoende aanbod van betaalbare huisvesting. De SRBT Woondeal geeft aan dat in de gemeente Goirle tot en met 2026 circa 615 woningen moeten worden ontwikkeld, waarvan 30% sociale huur.

1. Leystromen spant zich in om in de gemeente Goirle tot en met 2026 op onderstaande locaties circa 100 huurwoningen te realiseren¹:
 - Keper (Zuidrand): 13 grondgebonden woningen (opgeleverd 2022)
 - Land van Anna I (Zuidrand): 16 boven-/benedenwoningen (oplevering verwacht 2024)
 - Land van Anna II (Zuidrand): 27 appartementen (in realisatie – verwacht in 2025)
 - Boschkens 4b: 20 grondgebonden woningen (in voorbereiding – verwacht in 2026²)
 - Locatie n.t.b. flexwoningen: ca 24 woningen (in onderzoek – verwacht in 2026²)
2. De gemeente betreft Leystromen actief bij projecten waar locaties worden ontwikkeld. De bouwlocaties zijn aangegeven in de Omgevingsvisie.
3. Voor de gewenste programmering sluiten we aan op de SRBT Woondeal, waarin o.a. aangegeven staat dat 30% sociale huur wordt ontwikkeld.
4. De gemeente geeft bij planbegeleiding met haar personele inzet prioriteit aan begeleiding van de genoemde locaties.
5. De gemeente verankert de realisatie van sociale huurwoningen, bij voorkeur door Leystromen, in omgevingsplannen en anterieure overeenkomsten.
6. De gemeente betreft op basis van deze preferente positie Leystromen in het overleg met grondeigenaren.
7. Als de gemeente een grondpositie heeft hanteert de gemeente voor Leystromen een passende sociale grondprijs (zoals is afgesproken in de NPA) zodat Leystromen betaalbare woningen kan realiseren. Leystromen hanteert als uitgangspunt maximaal € 20.000 exclusief BTW per kavel. Bij gestapelde bouw wordt een staffelkorting besproken met de grondeigenaar.
8. Gemeente en Leystromen spannen zich beiden en samen in om op een proactieve wijze de resterende bouwopgave te realiseren zoals opgenomen in de SRBT Woondeal.

¹ 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 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 belangenhouders, zoals huurdersorganisaties en gemeenten.

² 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.

9. De gemeente 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.
10. 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.
11. 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.

Doorstroming

Doorstroming zorgt voor meer verhuisbewegingen. Partijen zetten zich actief in om doorstroming te bevorderen.

12. In 2025 evalueert Leystromen de pilot Doorstroomaanpak. Leystromen deelt deze met de gemeente en de SHBL. De pilot houdt in dat Leystromen circa 20% van de beschikbare woningen inzet voor doorstromers (zittende huurders die minimaal 5 jaar een zelfstandige woning van Leystromen huren). In 2025 bekijken we of en op welke manier we vervolg geven aan de Doorstroomaanpak, mogelijk in de vorm van een gezamenlijke aanpak doorstroming.
13. De gemeente werkt actief mee aan initiatieven om doorstroming mogelijk te maken en blijft met Leystromen in gesprek over de manier waarop we doorstroming verder onder de aandacht kunnen brengen bij inwoners van Goirle.
14. Corporaties kunnen, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging doorvoeren: de IAH. Bij toepassing hiervan volgt Leystromen de in de NPA opgenomen uitgangspunten. 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).
Leystromen onderzoekt in 2025 of ze een Inkomensafhankelijke huurverhoging als gericht instrument gaat inzetten. Hierover vindt overleg plaats met de SHBL.
15. De gemeente Goirle en Leystromen onderzoeken samen 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 nieuwbouwkoopwoningen op basis van onze doelgroepenverordening.

Verhogen slaagkansen

Corporaties doen aanpassingen in de wijze van woonruimteverdeling via Woning in Zicht (WiZ), het regionale woonruimteverdeelsysteem van o.a. Leystromen.

16. In 2024 implementeerden de corporaties - naast de toewijzing op basis van inschrijfduur - een nieuw toewijzingsmodel: 'wie sneller wonen wil' (voorheen gepresenteerd als 'de haastrij'). Dit model wordt in 2025 gemonitord (en geëvalueerd). Naast 'wie sneller wonen wil' blijft het bestaande model staan: 'wie met wensen wonen wil'.
17. Leystromen labelt woningen voor jongeren tot 22 jaar en tot 30 jaar, om de slagingskansen van jongeren op de woningmarkt te vergroten. Dit gebeurt op twee manieren:

- Bij flexwoningen, zie “Huisvesting bijzondere doelgroepen”
- Van de totale woningvoorraad wordt 3% gelabeld voor jongeren. Daarnaast wordt gekeken hoe de doorstroming bij deze type woningen kan worden bevorderd. We bevorderen in het algemeen doorstroming, dus bij alle doelgroepen.

Woningdelen

Het toevoegen van nieuwe woningen is niet het enige antwoord op de schaarste op de woningmarkt. Het delen van woningen zien we ook als kans.

18. Leystromen evalueert in 2025 de drie varianten van woningdelen waarmee zij experimenteert. Leystromen deelt de evaluatie met de gemeente en SHBL. Het gaat om:
 - Inwonen: 1 persoon in huis nemen zonder (huur)contract, doorgaans voor korte duur.
 - Hospitaverhuur: de hoofdbewoner die een woning van Leystromen huurt, verhuurt tegen betaling een kamer aan 1 inwoner.
 - Friendscontracten: Leystromen verhuurt één woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden (‘friends’), waarbij één huurovereenkomst wordt afgesloten. Het maximaal aantal personen is gekoppeld aan het aantal slaapkamers (een slaapkamer is minimaal 12m²).
19. De gemeente ondersteunt deze vormen van woningdelen en maakt een ruimtelijke afweging per geval door te toetsen aan het omgevingsplan en parkeerbeleid. En door maatwerkoptie bij toepassing van de kostendelersnorm bij woningdelen in de sociale huursector.
20. Leystromen en de gemeente evalueren in 2025 de pilot met hospitaverhuur. Over het in samenwerking met MijnWoongenoot matches van kandidaten met elkaar zijn uitvoeringsafspraken gemaakt.

BETAALBAARHEID

A. Context

We streven er samen naar dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en dat de huurprijzen passen bij het inkomen van mensen die Leystromen huisvest. Daarbij kijken we ook naar de totale woonlasten. Ook als de huurprijs past, kunnen huurders betalingsproblemen krijgen. Bijvoorbeeld als er iets onverwachts gebeurt, als het even tegenzit en/of de financiële buffer klein is. Betalingsachterstanden en schulden leiden tot stress en houden mensen weg van een oplossing. Daarom helpen we mensen: we nemen de verantwoordelijkheid niet over, maar wijzen wel de weg, bijvoorbeeld naar ondersteunende voorzieningen die nog niet zijn aangesproken. Ook helpen we een oplossing haalbaar te maken.

B. Beoogde prestaties: speerpunten uit de woonzorgvisie Goirle 2024-2030

- ★ We creëren meer balans op de woningmarkt. (speerpunt 4)
- ★ We realiseren woningen die passen bij verschillende behoeften en leeftijden (speerpunt 5)

C. Acties

Middeninkomens

De vraag naar huurwoningen voor middeninkomens neemt toe. Een deel van de sociale huurvoorraad kan Leystromen toewijzen 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. Partijen blijven zich samen inzetten om sociale en middeldure huurwoningen toe te voegen, zodat iedere woningzoekende uitzicht houdt op een betaalbare woning.

21. Leystromen voegt middeldure huurwoningen aan haar portefeuille toe door nieuwbouw en/of het liberaliseren van bestaande sociale huurwoningen (zonder dat dit ten koste gaat van haar voorraad sociale huurwoningen).
22. Leystromen wijst maximaal 15% van de beschikbare sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een middeninkomen boven de inkomensgrens.

Vroegsignalering

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.

23. Leystromen en gemeente spannen zich in om huisuitzettingen als gevolg van huurschulden te voorkomen. Partijen blijven werken aan de verbetering van de afspraken, het delen van informatie in het kader van preventie en vroegsignalering van bewoners met betalingsproblemen.
24. De gemeente draagt bij aan betaalbaarheid door de aanpak Vroegsignalering te continueren met o.a. Leystromen (vaste lasten partner).

(Energie)armoede

Leystromen, gemeente en de SHBL spreken af dat het thema armoede samen breder wordt opgepakt.

25. Om te zorgen dat huurders optimaal profiteren van de verduurzaming van hun woning – wat zeker in de energiecrisis belangrijk is – 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.
26. Leystromen, gemeente en de SHBL blijven de huurders tijdens momenten waarop contact plaatsvindt wijzen op de financiële ondersteuningsmogelijkheden die er al zijn, zoals regelingen om de energielasten deels te compenseren en overige gemeentelijke regelingen voor lagere inkomens. Leystromen en de gemeente onderzoeken samen of de voorzieningenwijzer of een ander vergelijkbaar instrument hierbij helpend kan zijn.
27. Gezamenlijk evalueren en herijken we de inzet van middelen en preventieve activiteiten (incassobeleid, vroegsignalering, budgetcoach). Daarna concretiseren we de resultaten daarvan in jaarafspraken.
28. De gemeente zet de middelen die ze van het rijk daarvoor ontvangt in op het gebied van verlaging van de woonlasten en preventieve activiteiten.

DUURZAAMHEID

A. Context

Op dit terrein is sprake van veel verschillende ontwikkelingen. De huidige situatie van sterk wisselende energieprijzen en daarmee woonlasten van huishoudens laat de urgentie zien om voortvarend met dit thema aan de slag te blijven. Tegelijk is de praktijk weerbarstig; samen met diverse partijen moeten we gelijktijdig aan de slag als we tempo willen blijven maken, we zijn hierbij van elkaar afhankelijk. Ontwikkelingen zoals de beperkte beschikbaarheid van materialen en mensen, de beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet, de lange doorlooptijden van flora- en faunavergunningen de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de afspraken. Al deze ontwikkelingen en onzekerheden maken het stellen van juiste prioriteiten cruciaal.

Gemeente Goirle, de SHBL en Leystromen streven naar een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad met een gezond en prettig binnenklimaat. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van de woning en het voorkomen van hoge woonlasten voor bewoners bezien we per project (bij zowel renovatie, onderhoud, nieuwbouw als verbouw) welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar en betaalbaar is.

De drijfveer achter onze duurzaamheidsmaatregelen is aan de ene kant de beheersing van de woonlasten en aan de andere kant de reductie van de belasting op het milieu. Wij erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

B. Beoogde prestaties: speerpunten uit de woonzorgvisie Goirle 2024-2030

- ★ Een leefbare, groene en toegankelijke leefomgeving (speerpunt 7)
- ★ Een duurzame en groene woningvoorraad (speerpunt 8)

C. Acties

Verduurzamen bestaand bezit

In lijn met de NPA verbetert Leystromen tot en met 2028 de woningen met een EFG-label naar label D of beter, met uitzondering van monumenten en complexen die Leystromen in de toekomst (waarschijnlijk/mogelijk) moet slopen en rekening houdend met benodigde vergunningen, o.a. in het kader van flora- en fauna.

29. Leystromen streeft ernaar eerder - uiterlijk ultimo 2026 - geen EFG-labels meer te hebben in haar woningvoorraad. Hiervoor verduurzaamt Leystromen ook in 2025 woningen projectmatig. Het gaat om circa 55 woningen.
30. Dit aantal kan lager zijn als bij opnames blijkt dat woningen al voldoende geïsoleerd zijn.
31. Bij 'gespikkeld' bezit deelt Leystromen de verduurzamingsaanpak met de gemeente aan het begin van het jaar, voordat de plannen in uitvoering gaan.
32. De gemeente bepaalt bij verduurzaming van 'gespikkeld' bezit welke actie zij onderneemt richting particuliere woningeigenaren (denk aan communicatie, subsidiemogelijkheden, draagvlak).
33. Na het verbeteren van de isolatie ontvangen huurders een aanbod voor het plaatsen van zonnepanelen tegen gebruiksvergoeding (afhankelijk van het aantal panelen). Het gaat om circa 130 huurders die een aanbod ontvangen voor het plaatsen van zonnepanelen.
34. Leystromen ziet het belang in van een overkoepelend SMP (soortenmanagementplan) voor de gehele gemeente, waar de woningen van Leystromen dan ook onder vallen. Deze is naar alle

waarschijnlijkheid in Q2 van 2026 gereed. Leystromen heeft t/m eind 2025 een ontheffing en kan in de tussenliggende periode gebruik maken van een Pre-SMP.

Wijkgerichte aanpak naar aardgasvrij

Zoals beschreven in de NPA vindt de wijkgerichte aanpak plaats onder regie van gemeente, en steunt in belangrijke mate op de Transitievisie Warmte die de gemeente Goirle heeft. De Transitievisie Warmte beschrijft welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. Keuzes die in deze Transitievisie Warmte gemaakt worden, bepalen voor belangrijk deel de richting voor Leystromen met betrekking tot verdere verduurzaming van het woningbezit (na isolatie). De gemeente herijkt de Transitievisie Warmte. Op dit moment vindt onderzoek naar diverse alternatieve warmtebronnen plaats.

35. De gemeente zet zich in 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 NPA, pagina 9 en 10). Goirle kan niet zomaar aansluiten op een warmtenet en onderzoekt daarom meerdere sporen. Belangrijkste eerste stap is isoleren (en daarmee reductie van gasverbruik).
36. De gemeente betreft Leystromen bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma van de Transitievisie Warmte.

WONEN & ZORG

A. Context

Op 21 mei 2024 stelde de gemeente Goirle de lokale Woonzorgvisie vast. In het gehele proces vond nauwe samenwerking plaats met verschillende belanghouders, waaronder Leystromen. Daarmee borgt de gemeente de integraliteit van de benodigde aanpak.

Deze woonzorgvisie vormt het fundament voor de nieuw op te stellen, meerjarige prestatieafspraken. Tevens vormt deze een fundament voor de vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (in ontwikkeling) voorgeschreven afspraken die gemaakt moeten worden met zorg- en welzijnspartijen.

De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Dat komt onder andere door de extramuralisering, de vergrijzing en de behoefte om langer thuis te wonen. Wonen en zorg komen daardoor steeds meer samen in de woningen en in de woonomgeving. Hierdoor huisvesten we ook steeds meer kwetsbare burgers, die vaak zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

Gemeente en Leystromen streven ernaar voldoende en passend aanbod te bieden voor deze groepen. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en de daarbij behorende begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen helpen maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: gemeente, corporatie, bewoners en bewonersorganisaties, zorg, welzijn en veiligheid.

B. Beoogde prestaties: speerpunten uit de woonzorgvisie Goirle 2024-2030

- ★ Een wijkgerichte leefbaarheidsaanpak (speerpunt 6)
- ★ We stimuleren het langer zelfstandig thuis wonen (speerpunt 1)
- ★ Meer passende woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag (speerpunt 2)

C. Acties

Visie op wonen met zorg

Op basis van de Regionale en de lokale woonzorgvisie die in 2024 werden vastgesteld.

37. De gemeente Goirle vertaalt de opgave inzake wonen met zorg in de nieuwbouwopgave als kwalitatief aspect in het Uitvoeringsprogramma.
38. Leystromen neemt de opgave wonen met zorg op in haar Portefeuillestrategie en werkt dit verder uit.

Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

In het kader van het traject 'Weer Thuis' hebben corporaties en gemeente in de regio Hart van Brabant afspraken gemaakt over de uitstroom.

39. De gemeente 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.
40. 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').
41. Leystromen en de gemeente blijven samen alert op de kansen van reguliere woningzoekenden en andere aandachtsgroepen. Samen onderzoeken we de mogelijkheden voor de huisvesting van dak- en thuislozen.

Woningaanpassingen

Gemeente en Leystromen werken samen om eventuele woningaanpassingen mogelijk te maken.

42. Leystromen werkt samen met de gemeente om voor huurders na te gaan welke aanpassingen mogelijk zijn in de bestaande woning, om de woning passend te houden.
43. De gemeente stimuleert senioren om tijdig na te denken welke woningaanpassingen nodig zijn om hun woning veilig en geschikt te maken.

DOELGROEPEN

A. Context

Gemeente Goirle is 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 de gemeente samenwerkt. 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. 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 anders die (al jaren) op een woning wacht. Dit vraagt om zorgvuldigheid.

We zetten in op de uitstroom van bewoners uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Inzet is om mensen die het willen en aankunnen, weer volwaardig en zelfstandig te laten participeren in onze samenleving. Naast een eigen woning, is daarbij vaak ook zorgondersteuning en/of woonbegeleiding nodig. We zorgen samen met zorg- en welzijnspartners dat die ondersteuning geboden wordt en kansen op volwaardige participatie gezien en benut worden. Ook zetten we in op een zachte landing in de juiste buurt, passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en het past in de woonomgeving.

Behalve het bieden van een huis aan vergunninghouders vinden we het belangrijk om vergunninghouders begeleiding en ondersteuning te bieden bij het deelnemen aan onze samenleving. Bijvoorbeeld door te zorgen dat niet al in het begin betalingsproblemen ontstaan, door het perspectief op werk te vergroten en door te informeren over mogelijke deelname aan sociale netwerken. De gemeente neemt de regie om aan deze taakstelling te voldoen en zorg te dragen voor een goede begeleiding van vergunninghouders waarmee de maatschappelijke participatie en acceptatie wordt bevorderd.

B. Beoogde prestaties: speerpunten uit de woonzorgvisie Goirle 2024-2030

- ★ Meer sociale huur voor aandachtsgroepen (speerpunt 3)
- ★ Een wijkgerichte leefbaarheidsaanpak (speerpunt 6)

C. Acties

Huisvesting bijzondere doelgroepen

44. Leystromen stelt 15% van de vrijkomende woningen beschikbaar voor de volgende bijzondere doelgroepen³:
 - Uitstromers uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang (BW/MO)
 - Vergunninghouders
45. 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 wijst Leystromen circa 15% toe aan bijzondere doelgroepen (uitstromers BW/MO en/of vergunninghouders). De helft van de resterende woningen wijst Leystromen met voorrang toe aan (oud-)inwoners van de gemeente Goirle, in eerste instantie aan jongeren tot 30 jaar.
46. De gemeente Goirle deelt informatie met Leystromen over gezinssamenstelling en behoeftes vanuit de bijzondere doelgroepen vanuit de taakstellingen en vanuit de tussenvoorziening voor vergunninghouders.
47. De gemeente Goirle, Leystromen en betrokken maatschappelijke partijen dragen zorg voor ondersteuning om de integratie in de wijk te bevorderen.
48. De gemeente Goirle en Leystromen monitoren de voortgang van de plaatsing van bijzondere doelgroepen gedurende het jaar, in ieder geval omstreeks 1 januari en 1 juli.
49. De gemeente Goirle en Leystromen maken werkafspraken over de voortgang van de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

³ 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.

LEEFBAARHEID

A. Context

Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door de gemeente Goirle en Leystromen. Zij vergroten hun inzet als het gaat om investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Beide partijen willen de negatieve trend van de afgelopen jaren in betreffende kwetsbare gebieden omkeren naar een positieve. Dat vergt langjarig commitment van alle betrokkenen en samenwerking met bewoners.

We zetten ons op de eerste plaats in voor het op peil houden van de kwaliteit van de woningen in een schone, hele en veilige omgeving. Ook differentiatie in woningaanbod en samenstelling van de bevolking heeft een positief effect op de leefbaarheid van wijken. Daar waar dit wenselijk en mogelijk is (transformatie en/of sloop-nieuwbouw) houden we hiermee in de planontwikkeling rekening. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat door een te sterke concentratie van kwetsbare en minder zelfredzame huishoudens, zetten we in op het aanbrengen van differentiatie.

Wij zetten ons in om samen met ketenpartners in de wijk (o.a. politie, zorg, welzijnsorganisaties en bewonerscommissies) maar vooral ook met de huurders/bewoners zelf, te komen tot een integrale benadering van de leefbaarheid, waarin we initiatieven en projecten faciliteren die door hun worteling met de wijk een positieve impact hebben op de leefbaarheid. Wij zetten actief in op overleg met bewoners en bewonerscommissies, gericht op het vergroten van de betrokkenheid bij en de bijdrage aan de eigen leefomgeving.

De gemeente Goirle investeert in brede zin in de leefbaarheid in hun wijken en buurten. Door (maatschappelijke) voorzieningen in stand te houden, de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte op peil te houden en door bewoners te activeren zelf een bijdrage aan de leefbaarheid in hun buurt te leveren. Waar onze inzet op leefbaarheid samenvalt, stemmen we onze activiteiten waar nodig op elkaar af.

B. Beoogde prestaties: speerpunten uit de woonzorgvisie Goirle 2024-2030

- ★ Een wijkgerichte leefbaarheidsaanpak (speerpunt 6)

C. Acties

Participatie

Het bijdragen aan de zelfredzaamheid. In Goirle Glanst is opgenomen dat de gemeente Goirle maatschappelijke participatie bevordert. Meedoen in onze gemeente draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid van inwoners. Door sociale samenhang onder inwoners ontmoeten, kennen en ondersteunen mensen elkaar. De aanwezigheid, vindbaarheid en toegankelijkheid van voldoende basisvoorzieningen is essentieel voor inwoners om mee te doen. De sociale elementen sport, cultuur en ontmoeten zijn hierin belangrijk en stimuleren we in de fysieke omgeving, in de openbare ruimte en met openbare voorzieningen. Vanuit het gedachtegoed van Positieve gezondheid en ons uitgangspunt dat Goirle een inclusieve gemeente is, bevorderen we maatschappelijke participatie.

50. Leystromen blijft voortdurend intensief in contact met haar huurders, bijvoorbeeld door het organiseren van ontmoetingsavonden, het houden van huurdersenquêtes en het faciliteren van bewonerscommissies en het oprichten daarvan. Leystromen zet haar project voort om

regelmatig in wijken aanwezig te zijn om in gesprek te zijn met haar huurders (laagdrempelige ontmoetingen, bijvoorbeeld Leystromen komt naar je toe).

51. De gemeente Goirle voert het project 'Goed voor elkaar' uit, met als doel inwoners bewust maken van het belang van een goed netwerk om je heen. In de pilot zitten een actieve bewonersgroep van Leystromen, Senioren Goirle en het Dorpscollectief Riel. In 2025 loopt dit project door, waarbij o.a. Senioren Goirle hun leden die ze niet vaak zien thuis gaan bezoeken en hun behoeften inventariseren en Dorpscollectief Riel gaat door met het opzetten van zorgcirkels.

Community-building

Community building vormt een belangrijke basis in het creëren van een thuis voor iedereen. Dit gaat over het versterken, stimuleren en aanmoedigen van buurt verbindingen. Community building kan ook in bestaande wijken of nieuwbouw van toegevoegde waarde zijn.

52. Partijen gaan met elkaar in gesprek over hoe en waar zij dit samen kunnen vormgeven. 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 omwonenden in de buurt. Om community building goed te laten slagen is een minimum aantal van 20 flexwooneenheden nodig.

53. De gemeente Goirle en Leystromen onderzoeken in 2025 hun bijdragen aan opzet van community building en de huur/exploitatie van gemeenschappelijke ruimte bij het te ontwikkelen flexproject.

Aldus overeengekomen te Rijen - 18 december 2024,



.....
Mevrouw L. Franssen, wethouder



.....
Mevrouw M.T Dubbeldam, bestuurder



.....
De heer P. van Huijgevoort, voorzitter