

Regionale Prestatieafspraken
Jaarschijf 2025

Gemeente Halderberge



Gemeente
Halderberge

Gemeente Moerdijk



 **MOERDIJK**

Huudersvereniging Fijn Wonen



Woonkwartier

woon'
kwartier

Inhoudsopgave

Inhoud

INLEIDING	3
THEMA 1 SAMENWERKING EN ORGANISATIE	7
THEMA 2 BESCHIKBAARHEID	9
THEMA 3 BETAALBAARHEID	14
THEMA 4 SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN	17
THEMA 5 KWALITEIT EN DUURZAAMHEID VAN DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING	21
Ondertekening	24
Bijlage 1 Ontwikkeling woningvoorraad Woonkwartier	25
Bijlage 2 Overzicht (sloop)- en nieuwbouwprojecten	27

INLEIDING

Voor u liggen de Jaarschijfafspraken 2025. De basis van deze Jaarschijfafspraken ligt in de Woningwet 2015. Deze wet schrijft voor dat corporaties naar redelijkheid bij moeten dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Corporaties doen hiertoe jaarlijks voor 1 april een bod aan de gemeenten waarmee zij aangeven hoe zij uitvoering willen geven aan het gemeentelijk woonbeleid. Op basis van dit bod treden gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen met elkaar in overleg en leggen zij afspraken op verschillende thema's vast in prestatieafspraken. In de wet is bepaald dat woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten in dit proces gelijkwaardige partners zijn. De afspraken komen dus alleen tot stand als alle partijen erachter staan. Volgens de Woningwet moeten de prestatieafspraken jaarlijks vóór 15 december worden ondertekend.

Het samenwerkingsproces om te komen tot afspraken met de gemeenten Halderberge en Moerdijk, HV Fijn Wonen en Woonkwartier is de laatste jaren verbeterd. Het overleg kent een prettige informele sfeer, er is respect, vertrouwen en oog voor de verschillende belangen van de partijen. Door meerdere mensen uit de verschillende organisaties te betrekken in het proces, zitten experts met bredere en diepere kennis aan tafel en is de gezamenlijke verantwoordelijkheid en het draagvlak voor de afspraken vergroot. We zetten deze werkwijze graag voort. De prestatieafspraken 2025 hebben daarnaast meer tijd gevegd. Dat heeft te maken met de zoektocht naar een andere, nieuwe vorm en het toepassen van een nieuw format. We hebben getracht via een aantal gemeenschappelijke gesprekken te komen tot meer betekenisvolle afspraken.

De huurdersvereniging onderschrijft de noodzaak van samenwerken aan oplossingen voor maatschappelijke opgaven. Huurders en de huurdersvereniging hebben hierbij een gelijkwaardige positie en medeverantwoordelijkheid. De huurdersvereniging Fijn Wonen neemt die taak en verantwoordelijkheid serieus. Jaarlijks levert zij een notitie met de belangrijkste thema's voor huurders aan. En brengen die thema's in bij de gesprekken om te komen tot prestatieafspraken. Ondanks dat de huurdersvereniging haar bijdrage aan het proces belangrijk vindt, heeft ze moeite om aan alle themagroepen deel te nemen. Dit vanwege het beperkt aantal bestuursleden en het feit dat van de vier bestuursleden er nog twee werkzaam zijn. Hierdoor kunnen ze overdag niet deelnemen aan vergaderingen.

We denken aan een nieuwe organisatievorm waarbij het bestuur ondersteund wordt door werkgroepen die gevormd worden door huurders die interesse hebben voor een bepaald onderwerp, zoals bijvoorbeeld betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, nieuwbouw, woonruimteverdeling. Door het organiseren van themabijeenkomsten nodigen zij huurders uit om hierover met elkaar in gesprek te gaan. Zo halen zij op wat er leeft bij huurders en vormen aan de hand hiervan input voor het werkplan van de huurdersvereniging, bespreekpunten voor het bestuurlijk overleg met de corporatie en de inhoudelijke inbreng bij het maken van prestatieafspraken. In 2025 hoopt het bestuur deze nieuwe vorm te kunnen realiseren, waarmee de inhoudelijke bijdrage aan de prestatieafspraken van de kant van de huurders zal toenemen.

Van 4 jaarlijkse kaderafspraken naar jaarlijkse kaderafspraken

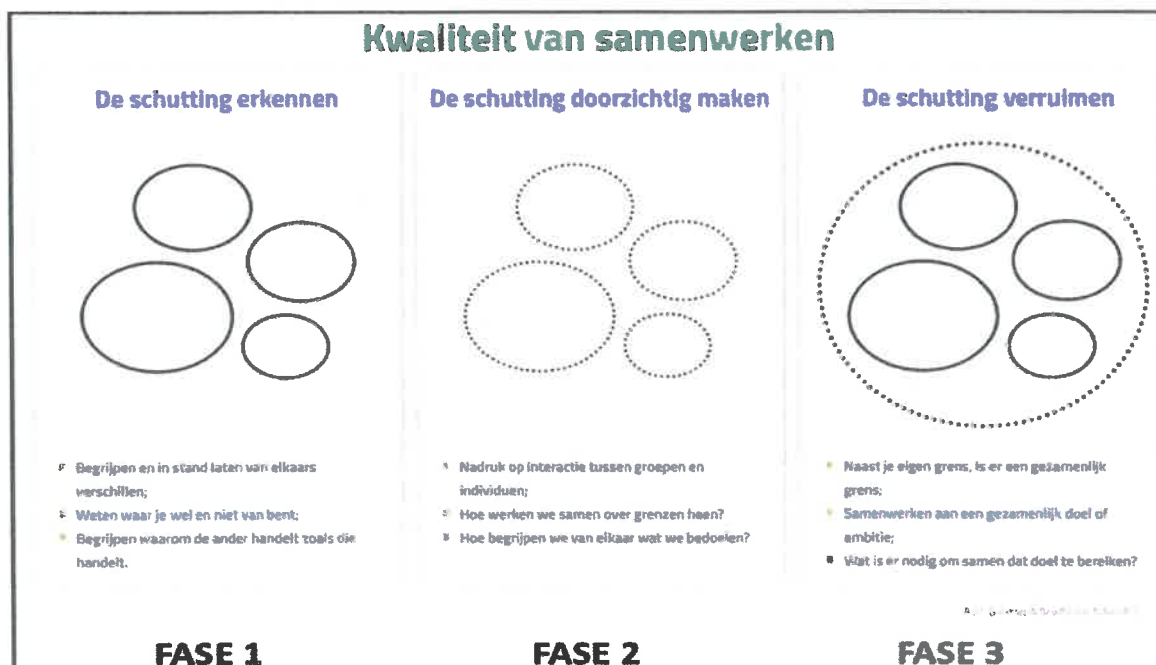
In 2021 hebben de gemeenten Halderberge en Moerdijk, Woningstichting Woonkwartier en Huurdersvereniging Fijn Wonen ervoor gekozen om één keer per vier jaar kaderafspraken vast te leggen. Vanwege de huidige turbulente tijden is ervoor gekozen de kaderafspraken op te nemen in de jaarafspraken. Dat geeft de flexibiliteit om deze jaarlijks aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden.

Samenwerking noodzakelijk

De maatschappelijke vraagstukken over de thema's wonen, zorg en welzijn kunnen niet door iedere organisatie alleen worden opgelost. We hebben elkaar steeds nodig. Door domein overstijgend samen te werken, kunnen woningcorporaties, gemeenten, huurdersvereniging een sterke basis leggen voor een toekomstbestendige samenleving. Dit vraagt om een gezamenlijke inzet vanuit een gedeeld belang en biedt de kans om de kwaliteit van leven voor bewoners aanzienlijk te verbeteren. Om dit te bereiken is meer groei naar strategisch partnerschap nodig en vereist.

Door een betere samenwerking richten we ons op het creëren, instandhouden c.q. versterken van vitale gemeenschappen. We brengen een beweging op gang waarbij de maatschappelijke opgaven in brede zin centraal staan. Het accent ligt op het zoekproces, waarbij we samen zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken. De ambitie is het perspectief van de afzonderlijke organisaties (met ieder het eigen belang, beleidscyclus en systemen) om te bouwen naar een perspectief van een netwerk met wederzijdse afhankelijkheden. Daarbij is de leefwereld van de inwoners c.q. de huurder het vertrekpunt. We beschouwen de prestatieafspraken steeds meer als een kompas dat richting geeft in plaats van dat de prestatieafspraken een blauwdruk worden van wat er geleverd moet worden.

We zetten een beweging in gang om "schuttingen" tussen organisaties te erkennen, die doorzichtig te maken en in een latere fase de schutting om te buigen en te verruimen naar een gezamenlijke "schutting". Zie ook onderstaande figuur.



Samenhang in thema's.

De landelijke en regionale prestatieafspraken vormen o.a. de basis voor de voorliggende (lokale) prestatieafspraken. Er is sprake van een integrale opgave, waarin het naast voldoende woningen gaat over voldoende betaalbare woningen. De gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om met hun woonbeleid en ruimtelijk beleid te sturen op de balans tussen vraag en aanbod. De corporaties dragen zorg voor voldoende omvang van de sociale huisvesting in de regio als totaal en per gemeente en kern om de doelgroep van beleid nu en in de toekomst te kunnen huisvesten. De balans in de woningvoorraad wordt bereikt door zowel te sturen op nieuwbouw als door aanpassing, sloop en verkoop van de bestaande bouw.

De druk op de huidige woningmarkt, vooral voor het betaalbare segment, is hoog en de Provinciale Prognoses Noord Brabant van november 2023 laten ook voor de toekomst een groei van de woningbehoefte zien. Groter dan die van eerdere prognoses. De bevolking vergrijst, woont steeds langer zelfstandig thuis en we zien een andere samenstelling van huishoudens, enerzijds worden deze steeds kleiner maar statushouders hebben vaak juist een grote gezinssamenstelling.

In de Woondeal West Brabant West hebben we met elkaar afspraken gemaakt over de invulling van deze opgave.

Dit alles vraagt om een gezamenlijke en integrale aanpak voor de koop- en huurmarkt. Gemeente Halderberge heeft een huisvestingsverordening vastgesteld. Gemeente Moerdijk laat in samenwerking met Woonkwartier een volkshuisvestingsprogramma opstellen waaraan verschillende analyses ten grondslag liggen. Gezocht moet worden naar nieuwe woonvormen die passen bij de toekomstige ontwikkelingen in de vraag.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn de toenemende groep kwetsbare inwoners die steeds vaker zelfstandig wonen. Om dit goed en zo lang mogelijk te kunnen is een passende woning nodig, maar er zijn meer randvoorwaarden zoals een goed netwerk van voorzieningen en passende ondersteuning. Daar ligt een koppeling met het sociaal maatschappelijke vraagstuk. Doel is om effectieve en efficiënte hulp en ondersteuning te verlenen bij hulpvragen van inwoners in de wijk, dichtbij en ter preventie van (escalatie van) problematiek. De ondersteuning is gericht op het zo snel, eenvoudig en duurzaam mogelijk oplossen van (meervoudige) problemen. Het versterken van de veerkracht van de samenleving, het vergroten van zelfregie, zelfredzaamheid en participatie en het benutten van het eigen netwerk zijn daarbij vertrekpunt. Dat kunnen we niet alleen als organisaties.

Integraal werken betekent in samenhang en afstemming domein overstijgend samenwerken aan deze vraagstukken.

Daarnaast wonen binnen de sociale huursector steeds vaker kleine huishoudens, die lang niet altijd een grote grondgebonden woning nodig hebben waar een groot deel van de woningvoorraad uit bestaat. Er ontstaat vooral een toenemende behoefte aan kleinere en ook gelijkvloerse woningen. Middeninkomens vallen steeds vaker tussen wal en schip en zijn daarom ook een belangrijke doelgroep. Tot slot is een kenmerk van de statushouders die we huisvesten dat de gezinnen na gezinshereniging erg groot zijn, dan wel dat zij na vestiging in Nederland veel gezinuitbreiding krijgen. Gezinnen van 8 personen zijn geen uitzondering.

De grote vraag naar woningen vraagt om een transparant, toegankelijk en gevarieerd bemiddelingssysteem. Woonkwartier bemiddelt woningen voor woningzoekenden via het regionale woonruimte-bemiddelingssysteem Klik voor Wonen. Partijen willen zo min mogelijk uitzonderingen op de gezamenlijke spelregels binnen de woonruimteverdeling. Immers: voorrang verlenen aan de één betekent altijd achterstelling voor de ander. Bovendien doen uitzonderingen afbreuk aan de transparantie van woonruimtebemiddeling. Uitzonderingen op de woonruimteverdeling zijn echter soms noodzakelijk om duurzame huisvesting aan kwetsbare inwoners te bieden of gericht te sturen op of vitaliteit in complexen, wijken en kernen of het bevorderen van doorstroming.

Huishoudens met een laag inkomen hebben steeds meer moeite om rond te komen. De kosten om te voorzien in het levensonderhoud stijgen. Ook de woonlasten, zoals energiekosten en gemeentelijke belastingen, nemen toe. De betaalbaarheid van het wonen en een goede balans tussen prijs en kwaliteit van huurwoningen is een gedeelde verantwoordelijkheid voor zowel de (rijks- en lokale)

overheid, Woonkwartier als bewoners. Woningtoewijzingsregels (zoals Passend Toewijzen) gaan (nog) niet uit van woonlasten, maar sturen op het inkomen en de huurprijs waar men voor in aanmerking komt. Het huurbeleid van Woonkwartier is een belangrijk instrument om de betaalbaarheid van het wonen te borgen. Bij betaalbaarheid kijkt Woonkwartier niet alleen naar het huurbedrag, maar naar de totale woonlasten. Verduurzaming van woningen zien we als een belangrijk instrument voor het sturen op betaalbare woonlasten. Daar ligt een relatie met het thema duurzaamheid. De Rijksoverheid wil de CO₂-uitstoot verminderen door over te stappen op duurzame energie. Daarom stopt vanaf 2050 het principe “koken op gas of stoken op aardgas”. Dan kan dit alleen nog met duurzame installaties. Dat betekent een opgave in de bestaande woningvoorraad en stelt eisen aan nieuw te bouwen woningen. Om het milieu te sparen zijn we op zoek naar alternatieve grondstoffen om te bouwen en om circulair te bouwen.

Binnen het huurbeleid ligt de focus van Woonkwartier op het behoud van voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen zoals die gelden voor de laagste inkomensgroepen. Doel per gemeente is een passende mix van zowel sociale huur, middeldure huur, dure huur, goedkope koop, middeldure koop en dure koop. Het armoedebeleid van de gemeenten is een belangrijk middel om de laagste inkomensgroepen te ondersteunen. Daarnaast zijn preventieve maatregelen om schulden te voorkomen een belangrijk middel om maatschappelijke uitval, zoals dakloosheid, te voorkomen. Samen met de partners in het maatschappelijk domein maken we afspraken om schulden te voorkomen en snel te handelen bij het ontstaan van die schulden. We kunnen spreken dat er sprake is van een integrale opgave maar om de afspraken overzichtelijk te houden, zijn de prestatieafspraken verdeeld in een 5-tal thema's; samenwerking en organisatie, beschikbaarheid, betaalbaarheid, sociale maatschappelijke opgaven en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen en de woonomgeving. Die worden hierna uitgewerkt.

THEMA 1 SAMENWERKING EN ORGANISATIE

Ambitie

We realiseren ons dat we als afzonderlijke organisaties de maatschappelijke opgaven niet alleen kunnen verwezenlijken. We hebben elkaar steeds vaker nodig. Dat besef geeft perspectief op bouwen van een netwerk, waarin we ons realiseren dat we steeds vaker van elkaar afhankelijk zijn. Organisatienetwerken kunnen hier een bijdrage aan leveren. Dit zijn netwerken rondom complexe maatschappelijke opgaven waar vanuit de individuele organisaties geen antwoord op is. De geijkte paden leiden niet altijd tot oplossingen. In die gevallen kijken partijen naar hoe de uitwerking wel kan plaatsvinden.

Opgaven

Opgave	Samenhang met ander thema?
Het behouden en waar nodig versterken van vitale, veerkrachtige wijken door domein overstijgend samen te werken. Het maken van de prestatieafspraken is een van de uitingen om hier gevolg aan te geven.	Alle andere thema's
Door samenwerking met de diverse organisaties te streven naar vitale gemeenschappen.	Alle andere thema's.
Uitbreiden van het proces met zorg en welzijnspartijen.	Alle andere thema's.

Overleggen

De kerngroep komt 1x per maand bij elkaar om de voortgang te bespreken en nieuwe prestatieafspraken voor te bereiden.

Periodieke evaluatie

De jaarschijf afspraken worden per kwartaal op basis van de kwartaalrapportages van Woonkwartier geëvalueerd. Woonkwartier neemt hiertoe het initiatief.

De kartrekkers van de themagroepen voeren de monitoring voor hun themagroep uit. Zij leveren die aan bij de kerngroep die hiervan een totaaloverzicht van de voortgang maakt voor de bestuurlijke informatie / bespreking.

Uitvoeringsagenda

Going concern

- In elke themagroep zit een vertegenwoordiger van de partijen die de prestatieafspraken mede ondertekenen.
- Eenmaal per jaar organiseert Woonkwartier een kennissessie over de corporatie financiën voor de gemeenten en HV Fijn Wonen.
- Indien gewenst presenteert Woonkwartier zich aan de gemeenteraden.
- De jaarschijf wordt per thema ingevuld door de medewerkers van de diverse organisaties. Uitgangspunt is dat de prestatieafspraken tijdens de reguliere overleggen worden opgesteld.
- Om de afspraken af te stemmen worden 2-3 keer per jaar de werkgroepen ingepland voor een integrale bijeenkomst.

- Twee keer per jaar wordt een bestuurlijk overleg gehouden om de voortgang te bewaken en input te geven voor de komende prestatieafspraken.
- Bij een eventueel verschil van mening over de uitwerking van de kaderafspraken of over de geleverde prestaties in dit kader vindt eerst op ambtelijk niveau overleg plaats om dit geschil op te lossen. Leidt dit overleg niet tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden om dit geschil op te lossen. Wanneer met het bestuurlijk overleg eveneens geen overeenstemming wordt bereikt over het geschil, dan vindt mediation plaats. Als mediation geen uitkomst biedt, zal een andere wijze van beslechting van het geschil nodig zijn. Partijen zetten daartoe zelf de benodigde stappen.
- In Moerdijk worden periodiek gebiedstafels georganiseerd. In lijn met de afspraken voor het gebiedsgericht werken in Moerdijk sluiten de wijkregisseurs sociaal beheer regulier aan en doen mee met de gebiedstafelvergaderingen. Wanneer voor een vergadering specifieke onderwerpen worden geagendeerd die ook betrekking hebben op Woonkwartier zal Woonkwartier ook vertegenwoordigd zijn bij die vergadering of voorziet de wijkregisseur sociaal beheer van de benodigde informatie die van belang is voor de vergadering.

Nieuwe afspraken

	2025
Huurdersvereniging betrekken bij het opstellen van prestatieafspraken.	We gaan met elkaar in gesprek hoe we de huurdersvereniging in de toekomst anders kunnen betrekken bij het maken van prestatieafspraken.
Verminderen drempels voor sociaal-maatschappelijke opgaven.	Partijen gaan intensiever met elkaar in gesprek over sociaal-maatschappelijke opgaven.

THEMA 2 BESCHIKBAARHEID

Ambitie

We willen dat het kwantitatieve en kwalitatieve woningaanbod beter aansluit op de vraag om zo het woningtekort versneld terug te dringen om de zoektijden naar een sociale huurwoning te verlagen en kans op betaalbare koop en middenhuur te verbeteren.

Opgaven

Opgave	Samenhang met ander thema?
Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma	Alle thema's
Het opstellen van een huisvestingsverordening	Sociaal-maatschappelijke opgaven
Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte. Het realiseren van 2.700 woningen tot en met 2032 in de gemeente Moerdijk. Als onderdeel hiervan realiseert Woonkwartier 657 sociale huurwoningen 112 middeldure huur- en sociale koopwoningen in de periode 2024 tot en met 2034. Het realiseren van 1.290 woningen tot en met 2030 in de gemeente Halderberge. Als onderdeel hiervan realiseert Woonkwartier 260 sociale huurwoningen en 12 middeldure huur- en sociale koopwoningen in de periode 2024 tot en met 2034.	Betaalbaarheid
Het versneld realiseren van woningen	
Het realiseren van woonwagendplaatsen en woonwagens.	Betaalbaarheid, sociaal-maatschappelijke opgaven
Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte	Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving
Beter benutten van de bestaande woningvoorraad	Betaalbaarheid
Het stimuleren van doorstroming	Betaalbaarheid, Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad en woonomgeving
Ontwikkeling woningvoorraad, langer zelfstandig thuis	Sociaal-maatschappelijke opgaven, Betaalbaarheid, Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad en woonomgeving
Huisvesting statushouders en richting bepalen voor de huisvesting van de aandachtsgroep statushouders in de toekomst in het licht van de ontwikkelingen.	Betaalbaarheid, sociaal-maatschappelijke opgaven

Overleggen

- 1x per kwartaal overleg met de werkgroep om de stand van zaken te bespreken en nieuwe prestatieafspraken voor te bereiden
- 1x per half jaar overleg huisvesting statushouders Woonkwartier, gemeente Moerdijk, Vluchtelingenwerk en COA.
- Werkgroep beter benutten bestaande woningvoorraad

Periodieke evaluatie

1x per kwartaal (onderwerp overleg werkgroep)

Uitvoeringsagenda

Going concern

Beschikbaarheid

- Partijen stemmen in het kader van strategisch partnerschap de ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente c.q. per kern met elkaar af. Hoe we de realisatie kunnen versnellen is daarbij een van de thema's.
De gewenste aantallen van de sociale woningvoorraad ultimo 2035 per gemeente en per kern worden toegevoegd. Jaarlijks wordt in de jaarschijf gezien of de sociale woningvoorraad zich ontwikkelt binnen de gehanteerde bandbreedte van een gemeente c.q. kern. Nieuwe afspraken hierover worden in de jaarschijf vastgelegd. De basis van de aantallen woningen vindt zijn oorsprong in bijvoorbeeld provinciale bevolkingsprognoses, regionaal en lokaal woningmarktonderzoek, nog op te stellen volkshuisvestingsprogramma, lokale behoeftepeilingen en/of woningmarktonderzoek.
- Er wordt gezamenlijk afgestemd over de (sociale) nieuwbouwopgaven in brede zin, in relatie tot de woningmarktontwikkelingen, de regels die gelden voor het sociale huursegment en de (financiële) ontwikkelmogelijkheden. In de woondeal is opgenomen dat bij projecten van 20 woningen of meer 30% sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden. Maatwerk is in overleg.
- Partijen stemmen relevante beleidsontwikkelingen met elkaar af. Extra aandacht wordt in deze periode geschonken aan gevolgen van de vergrijzing, het huisvesten van de kwetsbare inwoners, het huisvesten van kleinere huishoudens, het huisvesten van statushouders, de groep van middeninkomens³, arbeidsmigranten, spoedzoekers⁴ en woonwagenbewoners.
- Woonkwartier verkoopt en sloopt sociale huurwoningen, met als doel de woningvoorraad te ontwikkelen in de richting van de wensportefeuille per kern. Het complexgewijs door corporaties onttrekken van sociale woningen aan de voorraad (verkoop of sloop) vindt in overleg plaats met gemeenten en na zienswijze van betrokken huurdersorganisaties. In de jaarschijven wordt de sloop en verkoop van woningen in aantallen per gemeente, en indien het kan, per kern opgenomen.

Woningtoewijzing bijzondere doelgroepen

- Partijen streven ernaar om maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen, zoals urgent woningzoekenden (incl. Wmo), uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, statushouders. Als het ernaar uitzielt dat de 25% overschreden wordt, gaan partijen met elkaar in overleg over oorzaken en mogelijke oplossingen, zodat ook voor regulier woningzoekenden voldoende aanbod beschikbaar komt.
- Het realiseren van de taakstelling huisvesting statushouders en afstemmen hierover. Gemeenten en Woonkwartier streven naar het behalen van de taakstelling huisvesting statushouders zoals die vooralsnog is opgelegd aan gemeenten. Dit door voldoende passende woningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting en elkaar en de externe partners daar periodiek over te informeren. We zullen samen met de externe partners structureel met elkaar de mogelijkheden en onmogelijkheden blijven verkennen en hierover gezamenlijk rapporteren aan de provincie in het kader van het interbestuurlijk toezicht.

Urgentieregeling:

- Gemeenten en Woonkwartier zetten de samenwerking in de huidige urgentieregeling voort. Evaluatie met Woonkwartier, gemeenten en Surplus in Q1 2025.

Woonruimtebemiddelingssysteem

- Woonkwartier bemiddelt woningen voor woningzoekenden via het regionale woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen. Partijen bespreken jaarlijks (Q2) de

jaarresultaten van Klik voor Wonen: ontwikkelingen op de woningmarkt, de doorlooptijden (inschrijftijden en zoektijden) van de woningzoekenden en eventuele oplossingen. Partijen maken aanvullende afspraken in de jaarschijf indien de werkelijke zoektijden afwijken van de regionale gemiddelde zoektijden in het werkgebied van Klik voor Wonen.

- Relevante informatie over woonruimtebemiddeling wordt gedeeld en de gemeenten verwijzen naar de website van Woonkwartier om deze informatie met derde(n) te delen. Als er behoefte is aan een informatiebijeenkomst over de woonruimteverdeling zal daarover in de jaarschijf een afspraak worden gemaakt.

Nieuwe afspraken

	2025
Volkshuisvestingsprogramma	Gemeente Moerdijk geeft in 2025 in samenspraak met Woonkwartier opdracht voor het uitvoeren van de diverse benodigde analyses voor en het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma wordt eind 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
Woonwagenebeleid	In 2023 is in regionaal verband een behoefteonderzoek onder woonwagenebewoners gehouden. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er behoefte is aan extra woonwagenestandplaatsen. Alvorens tot de realisatie van extra woonwagenestandplaatsen over te gaan, zal in regionaal verband een wachtlijst- en toewijzingssystematiek worden uitgewerkt. De toewijzingssystematiek moet worden vastgelegd in een huisvestingsverordening. In regionaal verband wordt dit in 2026 opgepakt. In Moerdijk zal eind 2025 een huisvestingsverordening ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. We gaan met elkaar in gesprek over de realisatie en het beheer van woonwagenestandplaatsen.
Huisvestingsverordening	Naar aanleiding van de evaluatie van de huidige urgentieregeling en ter uitvoering van het wetsvoorstel Wet versterking regie Volkshuisvesting zijn gemeenten verplicht naar verwachting voor 1-1-2027 een urgentieregeling in de huisvestingsverordening vast te leggen. Gemeente Moerdijk start in 2025 met de voorbereiding. Daarin worden de uitkomsten van de evaluatie meegenomen. De gemeente Halderberge heeft per 1 januari 2025 huisvestingsverordening met voorrang voor inwoners met een maatschappelijke binding met de gemeente in werking. De uitvoering en communicatie wordt onderling tussen gemeente Halderberge en Woonkwartier afgestemd en gemonitord. Bij de evaluatie van de verordening eind 2025 wordt gezien of aanpassing en/of uitbreiding van de huisvestingsverordening met

	overige instrumenten uit de Huisvestingswet gewenst is.
Doorstroming	Woonkwartier heeft in 2024 in het programma doorstroming een pakket aan doorstroommaatregelen vastgesteld. In 2025 worden deze maatregelen geëvalueerd (pilot woonduur en van huur naar koop)
Flexwonen	Partijen zetten stappen tot het realiseren van minimaal één locatie per gemeente voor de realisatie van flexibele of tijdelijke woningen voor spoedzoekers.
Woonruimteverdeling	Met ingang van 2025 wordt door Woonkwartier en gemeenten Moerdijk en Halderberge periodiek een informatiebijeenkomst over de woonruimteverdeling georganiseerd. Daarnaast bekijken we welke opties er zijn om onze inwoners / huurders te informeren over de woonruimteverdeling.
Bijeenkomst starters	Vanaf 2025 organiseren de gemeenten Moerdijk en Halderberge (periodiek) een bijeenkomst voor starters over de mogelijkheden op de huur- en koopwoningmarkt. Woonkwartier zal daarbij aanwezig zijn om een toelichting te geven op de woonruimteverdeling en verkoop onder voorwaarden. Daarnaast bekijken we welke opties er zijn om onze starters te informeren over de mogelijkheden op de woningmarkt.
Afstemming ontwikkeling woningvoorraad	In het kader van deze afstemming wordt een dag(deel) gepland om de herijking van de wensportefeuille/portefeuillestrategie van Woonkwartier met elkaar te bespreken (Q2 2025) Zie bijlage 1
Beter benutten bestaand bezit	Naar alternatieven zoeken binnen de bestaande voorraad (beter benutten bestaand bezit) Hierbij kijken we zowel naar bouwkundige maatregelen als naar contractvormen die het delen van woningen makkelijker maken: splitsen, woning delen, friendscontracten, optoppen, doorstroom voorzieningen, vergroten woningen, transformatie etc. We gaan met elkaar in gesprek over belemmeringen en mogelijkheden en zoeken naar kansen om die op te lossen. Woonkwartier voert in dit kader pilots uit om ervaring op te doen. Gemeenten denken en werken in dit verband waar mogelijk mee in oplossingen. Voor de gemeente Halderberge is het uitgangspunt dat het beleid (zoals ook opgenomen in het omgevingsplan) voor het verbod op kamergewijze verhuur van toepassing blijft.

Inzicht krijgen in aantallen en gezinsgrootte gehuisveste en te huisvesten statushouders om het benodigde aanbod aan grote woningen te kunnen bepalen	Naast alleenstaande statushouders (waar kleine eenheden voor nodig zijn) huisvest Woonkwartier ook complete gezinnen of statushouders die wachten op gezinshereniging. Vaak zijn deze gezinnen bij de komst naar Nederland al groter dan een Nederlands gezin. (Zeker bij gezinshereniging voor alleenstaande minderjarige statushouder zien we erg grote gezinnen (denk aan gezinnen van 8 tot maximaal 12 personen). Ook in de jaren na huisvesten zien we dat de gezinnen van statushouders zich gestaag uitbreiden). Woningen die passend zijn voor deze gezinsgroottes zijn er (nagenoeg) niet. Om te weten aan welke vraag we moeten voldoen gaan we gezamenlijk onderzoek doen (Halderberge, Moerdijk en Woonkwartier) naar de gehuisveste statushouders afgelopen 3 jaar en de gekoppelde statushouders die we nog moeten huisvesten. Vluchtelingenwerk zal hierbij betrokken worden.
Verkenndend gesprek over landelijk beleid voorrang en taakstelling statushouders en hoe we daarmee omgaan	Partijen overleggen met elkaar over de effecten van nieuwe wetgeving.

THEMA 3 BETAALBAARHEID

Ambitie:

Partijen zetten zich (binnen mogelijkheden) in voor het beheersbaar houden van de woonlasten van huurders met een laag inkomen en voor het behouden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep van beleid (lage inkomens). Woonkwartier is er ook voor de lage middeninkomens, zij het in beperktere mate. Bijvoorbeeld via de middenhuur en de betaalbare (sociale) koop. Partijen zetten zich maximaal in op het realiseren en behouden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep. Tweederde van de woningbouwopgave wordt als betaalbare woning (sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop) gerealiseerd. Bij projecten van 20 woningen of meer wordt 30% als sociale huurwoning gerealiseerd. Woonkwartier is daarbij aan zet voor het realiseren van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen (verkoop onder voorwaarden). De gemeenten zijn daarbij aan zet voor het realiseren van middeldure huurwoningen, goedkope koopwoningen en middeldure koopwoningen.

Opgaven

Opgave	Samenhang met ander thema?
Het woningbouwprogramma van nieuwbouwprojecten bestaat voor 2/3 uit betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop). Bij projecten van 20 woningen of meer wordt 30% als sociale huurwoning gerealiseerd.	Beschikbaarheid
Een passende mix van betaalbare woningen per kern in de gemeente (sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop op grond van de provinciale prijsgrenzen))	Beschikbaarheid
80% van de sociale woningvoorraad heeft een huurprijs onder de 2 ^e aftoppingsgrens.	
Betaalbare woonlasten door verduurzaming van woningen	Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad
Preventie van schuldenproblematiek om maatschappelijke uitval te voorkomen	Sociaal-maatschappelijke opgaven

Overleggen

- 1x per kwartaal overleg met de werkgroep om de stand van zaken te bespreken en nieuwe prestatieafspraken voor te bereiden

Periodieke evaluatie

Partijen monitoren in gezamenlijkheid (lokale, regionale en landelijke) trends en ontwikkelingen op het gebied van betaalbaarheid en op huisuitzetting. Partijen stemmen hierover met elkaar af middels de overlegstructuur.

Uitvoeringsagenda

Going concern

Huurbeleid Woonkwartier

- Woonkwartier hanteert een gematigd en uitlegbaar huurprijsbeleid.

Er is een passende mix in huurprijsklassen per gemeente, zowel sociale huur als middenhuur. *Huurverhogingsbeleid:* Rond de jaarlijkse huurverhoging volgt Woonkwartier de wettelijke kaders. Eind 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken rond thema Betaalbaarheid herzien. We gaan zoals elk jaar aan het begin van het jaar in gesprek met de huurdersvereniging over de maatwerkafspraken die voor de huuraanpassing van juli 2025 zullen gaan gelden. (Adviesrecht)

Betalbaarheid van de woningvoorraad

- Woonkwartier zorgt dat 80% van de totale sociale woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens blijft, ook na geplande kwaliteitsverbeteringen. Een overzicht met de aantallen sociale huurwoningen per gemeente in de verschillende prijsklassen.
- Woonkwartier is er bij woningtoewijzing primair voor de lage inkomens en (in beperktere mate) ook voor de middeninkomens.
 - Uitgangspunt is passend toewijzen voor de huurtoeslagdoelgroep. We zetten de wettelijke 5% uitzonderingsruimte in (uitzondering op passend toewijzen voor huurtoeslagdoelgroep) voor maatwerksituaties.
 - Woonkwartier wijst binnen haar wettelijke mogelijkheden (standaard max. 7,5%) van het sociaal huursegment aan de doelgroep middeninkomens toe en heeft hiervoor ook een aandeel midden huurwoningen.
- (Duurzame) betaalbaarheid van betaalbare koopwoningen - Verkoop onder voorwaarden Woonkwartier verkoopt in beperkte mate woningen uit de huurvoorraad. Woonkwartier heeft in 2024 (i.o.m. HV en gemeenten) het product 'verkoop onder voorwaarden' (VOV) met Koopgarant geïntroduceerd voor verkoop van bestaand bezit.
- Huurders van Woonkwartier die doorstromen krijgen voorrang bij verkoop van huurwoningen in de eigen gemeente.
- Gemeente Moerdijk en gemeente Halderberge zetten de starterslening voort.
- Gemeente Moerdijk zet de stimuleringsregeling voort.

Voorkomen van ontruimingen

- Woonkwartier voert een sociaal incassobeleid (met maatwerk waar nodig) en probeert huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand te voorkomen door tijdig in gesprek te gaan.
- Partijen sluiten aan bij de bestaande afspraken over gemeentelijke heffingen en armoedebelid. De gemeente hanteert gespreide betaling van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) voor alle huishoudens, zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners. In sommige gevallen komt men in aanmerking voor kwijtschelding van de gemeentelijke heffingen.
- Gemeenten en Woonkwartier brengen mogelijkheden en ondersteuning bij financiële vraagstukken (huurachterstand, energiearmoede, woonlasten) onder de aandacht bij inwoners en huurders en wisselen kennis en ervaringen met elkaar uit. Huurders worden attent gemaakt op de Voorzieningenwijzer. (De voorzieningenwijzer is een slimme online applicatie die medewerkers in een persoonlijk gesprek met inwoners kunnen gebruiken om het recht op minimaregelingen te toetsen en direct aan te vragen. Dit is extra relevant bij nieuwe huurders en huurders die te maken krijgen met huurverhoging).
- Partijen doen een uiterste inspanning ter voorkoming van ontruimingen vanwege huurachterstand. Op grond van de wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) en het bijbehorend besluit gemeentelijke schuldhulpverlening (bgs), wordt hiernaar gehandeld.

Nieuwe afspraken

	2025
(Herijking) streefhuurbeleid	Woonkwartier onderzoekt het herijken van het streefhuurbeleid en informeert gemeenten en HV Fijn Wonen over de uitkomsten en stemmen vervolgafspraken af (adviesrecht HV). Uitgangspunt is voldoende, betaalbare woningen. Woonkwartier heeft aandacht voor de energiezuinigheid van woningen en daarmee ook voor de energiekosten van bewoners. Woonkwartier verkent de relatie naar woonlasten (huur en energie). o.a. door de inzet van de Energieprestatie vergoeding (EPV).
Verkoop onder voorwaarden	Vanaf 2025 zal inzet VOV worden uitgebreid naar ontwikkeling van nieuwbouw van betaalbare (starters)koopwoningen. Ontwikkeling en inzet (voorwaarden etc.) per project vast te stellen. Doel van de maatregel is dat de woningen (met korting, inkomenscriteria en terugkoopverplichting) worden verkocht aan de doelgroep waarvoor het product <u>blijvend bereikbaar</u> is (lagere middeninkomens). , etc.
Toewijzing aan middeninkomens in sociale huur	Woonkwartier onderzoekt in 2025 of ze de 7,5% uitzonderingsruimte (middeninkomens in sociale huur) gericht kan en wil inzetten om meer te sturen op vitaliteit van wijken en kernen.
Grondprijzen/betaalbaar houden sociale woningbouw	Partijen gaan met elkaar in gesprek om te onderzoeken of er een prijs afgesproken kan worden voor de verkoop van grond voor sociale huurwoningen.

Ambitie:

Onze ambitie is dat de leefbaarheid van kernen, wijken en buurten goed is en dat er een fijne woonbeleving is, waarin inwoners veilig kunnen wonen, mee kunnen doen in de samenleving en zo zelfredzaam mogelijk zijn, van bewoners (huurders en inwoners) wordt geborgd. Onze ambitie is dat ook de kwetsbare inwoners van het werkgebied goed en duurzaam gehuisvest worden en onderdeel uitmaken van een inclusieve samenleving.

Opgaven

In 2025 leggen we het accent op de volgende punten:

1. De woonzorgvisie Moerdijk als onderdeel van het op te stellen volkshuisvestingsprogramma
2. Halderberge heeft een woonzorgvisie opgesteld. Op basis van deze woonzorgvisie is een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin acties zijn opgesteld om de ambities uit deze visie te realiseren.
3. Voor Woonkwartier zal dat zijn: De druk op de leefbaarheid in wijken blijft toenemen, zeker daar waar veel sociale huurwoningen staan. Als gevolg van regelgeving in combinatie met het ombouwen van de verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving (langer zelfstandig thuiswonen) komen steeds meer kwetsbare bewoners bij elkaar te wonen. Daardoor staan of komen de draagkracht, samenredzaamheid en zelfredzaamheid van gemeenschappen en mensen onder druk. Deze opgaven op het gebied van wonen, leefbaarheid en vergrijzing kunnen we niet alleen realiseren. We doen dat samen met bewoners en met onze partners in de wijken en kernen. Naast het versterken van vitale gemeenschappen wordt ingezet op passende huisvesting voor iedereen. (o.a. nieuwe woonvormen)
4. Deze opgaven op het gebied van wonen, leefbaarheid en vergrijzing kunnen we niet alleen realiseren. We doen dat samen met bewoners en met onze partners in de wijken en kernen. Naast het (in co-partnerschap) versterken van vitale gemeenschappen wordt ingezet op passende huisvesting voor iedereen. (o.a. aangepaste woningen, nieuwe woonvormen en nieuwe dienstverleningsvormen)
5. Huurdersvereniging; Het in stand houden van vitale wijken waarin zelfstandig wonen, wonen met zorg al of niet geclusterd en wonen met begeleiding op een goede manier samengaan en vragers en dragers elkaar begrijpen en ondersteunen waar nodig.
6. De inzet op gebieds- en wijkgericht werken, als voorwaarde op de vastgestelde Moerdijkse ambitie voor de sociale basis te realiseren. Gemeente Halderberge moet de visie sociale basis en gebiedsgerichte aanpak in 2025 nog vaststellen.
7. Woonkwartier wil graag gebiedsgericht werken.

Overleggen

- 1x per kwartaal overleg met de werkgroep om de stand van zaken te bespreken en nieuwe prestatieafspraken voor te bereiden

Periodieke evaluatie

Partijen monitoren in gezamenlijkheid (lokale, regionale en landelijke) trends en ontwikkelingen op nakoming van de prestatieafspraken. Partijen stemmen hierover met elkaar af middels de overlegstructuur.

Uitvoeringsagenda

Going concern

- Jaarlijks in Q1 vindt afstemming plaats over voorgenomen projecten van Woonkwartier met accounthouders van de gemeente.
- Woonkwartier en gemeenten treden in overleg bij een vraag naar woonruimte die niet was voorzien. Per situatie wordt gekeken hoe deze vraag kan worden opgelost.
- Voor gemeente Halderberge zijn de regionale afspraken de basis voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Lokaal geven we hier uitvoering aan. De inwoners die uitstromen uit BW/MO komen via de regionale voorrangsregeling in aanmerking voor een eigen woonplek. Partijen geven uitvoering aan Convenant duurzame huisvesting en begeleiding van kwetsbare personen. In de gemeente Moerdijk wordt dit geregeld via de regionale transfertafel.
- Woonkwartier en gemeente Halderberge gaan met elkaar in gesprek over signalen vanuit de uitvoering over knelpunten m.b.t. uitstroom/ doorstroom van inwoners.
- Woonkwartier, gemeente Moerdijk en zorgaanbieders werken voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang regio Breda op basis van een convenant samen in het Regionale huisvestingsnetwerk. De intentie is om via het huisvestingsplatform, op basis van de onderbouwde aanname, in Moerdijk 12 cliënten per jaar te huisvesten die uitstromen uit beschermd wonen regio Breda en/of maatschappelijke opvang regio Breda. Deze onderbouwde aanname is een ambitie waar in de regio in een ingroeienscenario naartoe gewerkt gaat worden. In de regio Breda is hiervoor een maandelijkse cyclus ingepland. De bestaande structuur en werkwijze ligt vast. Bij afwijkingen of niet nakomen nemen we contact met elkaar op.
- Woonkwartier, gemeente Halderberge en zorg- en welzijnsinstellingen hebben met elkaar een overlegstructuur met én over terugkerende cliënten in de herkomstgemeenten om te zorgen voor een kansrijke terugkeer.
Zodra er een hulpvraag ligt komen de betrokken partijen binnen 2 weken bijeen.

Nieuwe afspraken

	2025
Wijkgericht werken	Woonkwartier en de gemeente Moerdijk monitoren de effecten van het wijkgericht werken. Afhankelijk van deze voortgang gaan Woonkwartier en de gemeente Halderberge met elkaar in gesprek om te kijken naar de mogelijkheden
Gebiedsgerichte aanpak	Woonkwartier en gemeente Halderberge willen de leefbaarheid en veerkracht in de wijk versterken. Daarom zijn we in 2024 – samen met andere partijen- gestart met een gebiedsgerichte aanpak in één specifieke buurt, Albano. In 2025 gaan we concreet in de buurt aan de slag op basis van het gezamenlijk geformuleerde doel en werkwijze. Zo gaan we leren hoe we samen met inwoners en elkaar het beste kunnen werken aan het versterken van de leefbaarheid en de veerkracht in de wijk.

	Onderdeel van deze gebiedsgerichte aanpak kan de inzet van een community builder zijn. Woonkwartier, Surplus en de gemeente Moerdijk zijn in 2024 gestart met de voorbereiding van een wijkgerichte aanpak. Met wijkgericht werken willen we (gemeente en ketenpartners) in een kern (wijk, stad of dorp) op een andere wijze gaan samenwerken op het gebied van wonen, welzijn en zorg. We willen op 2 pilotlocaties in Moerdijk starten met wijkgericht werken waarbij we experimenteren met creatieve en nieuwe oplossingen. De bewoners gaan we betrekken vanuit hun eigen leefwereld en verantwoordelijkheid. Door het op een andere wijze bundelen van krachten in een kern willen we onderzoeken of we blijvend antwoord kunnen geven op de sociale vraagstukken die nu of in de toekomst spelen en welke rol en ondersteuning van de gemeente en ketenpartners nodig is. Hierbij ligt de focus op preventie, meedoen en lichte ondersteuning. In 2025 wordt gestart in twee wijken/kernen met het wijkgericht werken. Onderdeel is een project te starten gericht op community building in één specifiek gebied. Er vindt uitwisseling plaats tussen de gebiedsgerichte aanpak in Halderberge en de wijkgerichte aanpak in Moerdijk.
Gegevensdeling	Om effectief met elkaar (op casusniveau) te kunnen overleggen is het nodig om gegevens te delen. Om dit rechtmatig (volgens AVG) te doen worden daartoe overeenkomsten gesloten. Het streven is in 2025 een overeenkomst te sluiten tussen gemeente Halderberge en Woonkwartier. Gemeente Moerdijk sluit aan op deze ontwikkeling.
Huisvesting aandachtsgroepen	In Q2 treden Woonkwartier en gemeenten in overleg om de opgave huisvesting en begeleiding statushouders in relatie tot de reguliere vraag en overige kwetsbare doelgroepen het hoofd te bieden. Twee keer per jaar bespreken partijen de voortgang. Voor de definitie van aandachtsgroepen sluiten we aan op de nieuwe wetgeving. We streven ernaar de verdeling op te nemen in de uitvoeringsagenda van de regionale woonzorgvisie
Woonzorgvisie	Gemeente Halderberge en Woonkwartier werken samen met zorg- en welzijnsaanbieders vanuit de 'woonzorgvisie gemeente Halderberge' en dragen bij aan het uitvoeringsprogramma behorend bij de woonzorgvisie.

	Daarnaast leveren gemeente Halderberge en Woonkwartier een bijdrage aan de totstandkoming van de regionale woonzorgvisie, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale woonzorgvisie. Zorggeschiktheid in nieuwe en bestaande woningen onderzoeken en uitwerken. Om te voorkomen dat veel huizen aangepast moeten worden met het oog op de (dubbele) vergrijzing, is het nodig om in bestaande renovatie trajecten en nieuwbouwprojecten rekening te houden met steeds ouder wordende zelfstandig wonende inwoners. Denk hierbij aan drempelloos, brede toegang, inloopdouche etc.
Volkshuisvestingsprogramma	Gemeente Moerdijk geeft in 2025 in samenspraak met Woonkwartier opdracht voor het uitvoeren van de diverse benodigde analyses voor en het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma wordt eind 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Het thema wonen en zorg is onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma.

THEMA 5 KWALITEIT EN DUURZAAMHEID VAN DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING

Ambitie:

Een toekomstbestendige en comfortabele sociale woningvoorraad in een groene en gezonde leefomgeving en met een betaalbare energierekening.

Opgaven

Opgave	Samenhang met ander thema?
Energiebesparing (alle woningen minimaal energielabel C in 2026)	Sociaal domein/ energiearmoede
Aardgasvrij verwarmen en koken	
Klimaatadaptatie en biodiversiteit	

Opgave / afspraak ...	Externe partijen
Energiebesparing (alle woningen minimaal energielabel C in 2026), aardgasvrij koken en stoken	Energiek Moerdijk Stichting Energietransitie Moerdijk Energiek Halderberge
Verduurzaming	SVn

Overleggen

Ieder kwartaal vindt overleg plaats over de voortgang. Tweemaal per jaar wordt een deel van het overleg gebruikt om met elkaar inhoudelijk dieper in te gaan op de aanpak van de warmtetransitie (systeemoplossingen en proces).

Periodieke evaluatie

Zie hierboven

Uitvoeringsagenda

Going concern

Er zijn geen acties going concern.

Nieuwe afspraken

	2025
Afspraak Wijkuitvoeringsplannen	Woonkwartier en gemeenten werken samen bij het opstellen en uitvoeren van de wijkuitvoeringsplannen. Projectleiding ligt bij de gemeenten. De keuze voor het alternatieve warmtesysteem maken corporatie en gemeente gezamenlijk. In Moerdijk is hiervoor een regiegroep op directieniveau ingericht welke eens per 4 maanden overlegt. Voor Moerdijk betreft het in 2025 in ieder geval de kernen: - Helwijk - Klundert - Zevenbergschen Hoek Voor Halderberge betreft het de kernen: - Oud Gastel - Stampersgat
Afspraak SMP	Gemeente Moerdijk heeft een gebiedsdekkend Soortenmanagementplan opgesteld. Ontheffing vanuit de provincie wordt verwacht (Q1). In 2025 sluiten Woonkwartier en Moerdijk een samenwerkingsovereenkomst over implementatie, gezamenlijke monitoring en het gebruik daarvan. Gemeente Halderberge bereidt een soortenmanagementplan voor. De aanbesteding staat uit. Opdrachtverstrekking Q1 2025.
Gespikkeld bezit	Bij verduurzaming van gespikkeld bezit biedt Woonkwartier ook particuliere woningeigenaren de mogelijkheid tot verduurzamen van de woningen. In 2025 voeren Woonkwartier en gemeenten tenminste 1 pilotproject uit. Woonkwartier gaat met de desbetreffende gemeente in gesprek over eventuele drempels die zich in de praktijk voordoen (bv. Aannemers die niet meewerken of financieringsoplossingen voor particuliere woningeigenaren).
Lokaal Isolatieprogramma	De gemeenten Moerdijk en Halderberge zijn gestart met de uitvoering van het lokale isolatieprogramma. Waar mogelijk wordt aangesloten op de verduurzamingsplannen van Woonkwartier (o.a. gespikkeld bezit, zie afspraak 1.3)
Energiearmoede	Woonkwartier werkt in 2025 samen met de gemeentelijke energie coöperaties Energiek Halderberge en Energiek Moerdijk. De energiecoöperaties bezoeken en adviseren een aantal huurders bij het verduurzamen van de huurwoningen. De resultaten van deze samenwerking worden gedeeld met de gemeenten en de HV Fijn Wonen. Voor het tegengaan van energiearmoede werken gemeenten en Woonkwartier zo mogelijk samen bij de inzet van de klusdienst voor kleine energiemaatregelen. De materiaalkosten voor de huurwoningen zijn voor rekening van Woonkwartier.

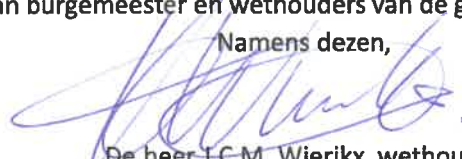
	Halderberge start met Energieboxen, waar de huurder nodig acht krijgen zij bezoek van energiecoach via de energiecoöperatie om de maatregelen uit te voeren.
Groene en gezonde leefomgeving	Huurdersvereniging, corporatie en gemeenten gaan met elkaar verkennen welke rol de huurdersvereniging kan nemen in klimaat adaptief maken van de huurwoningen
Verduurzaming overig - Biobased materialen - Tegengaan hittestress	Woonkwartier werkt aan het toepassen van biobased bouwmaterialen (o.a. Woonkwartier dak biobased isolatie) en deelt deze kennis met gemeenten. Tegengaan hittestress; Woonkwartier neemt hitte werende maatregelen bij appartementsgebouwen. In 2025 proberen we gezamenlijk doelstellingen op gebied van hittestress en gezondheid te formuleren.

Ondertekening

Aldus overeengekomen op 30-6-2025

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge

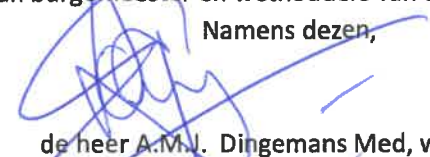
Namens dezen,



De heer J.C.M. Wierikx, wethouder

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk

Namens dezen,



de heer A.M.J. Dingemans Med, wethouder

Huurdersvereniging Fijn Wonen,

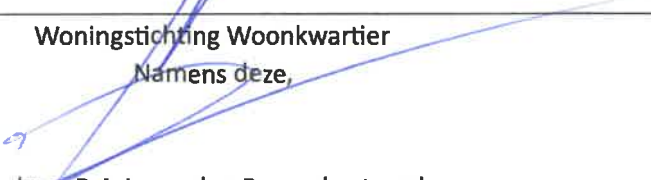
Namens deze,


B+

De heer P.J.A. Karman , bestuurslid

Woningstichting Woonkwartier

Namens deze,



De heer R.A.J. van den Boom, bestuurder

Biilage 1 Ontwikkeling woningvoorraad Woonkwartier

In onderstaande tabel staat de ontwikkeling van de woningvoorraad - met nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop - per gemeente voor de komende 10 jaar tot 2034. Met daarbij de wensportefeuille 2030, 2035 en 2040. Met onze plannen sturen we op het midden van de berekende bandbreedte voor de gewenste aantallen, de streefportefeuille. Ontwikkelingen worden gemonitord, onderzocht (door bijvoorbeeld nieuw provinciaal, regionaal en gemeentelijk woningmarktonderzoek) en zijn aanleiding om deze wensportefeuille regulier te actualiseren en waar nodig bij te stellen. De uitwerking per kern moet nog gemaakt worden.

Met de portefeuillestrategie en de plannen met/voor het vastgoed stuurt Woonkwartier niet alleen op aantal woningen (Beschikbaarheid) maar ook op Betaalbaarheid, Kwaliteit en Vitale Wijken en Kernen.

Ontwikkeling portefeuille i.r.t. wensportefeuille per gemeente (september 2024)

Gemeente / kern huidig	Start 1-1-2024	Verkoop	Sleep	Nieuwbouw	Uitbreiding 2034	Wensportefeuille
Zelfstandige wooneenheden DAEB						
Halderberge	3.539	-47	-10	260	3.742	2030: 3.791 (3.703 – 3.878) 2035: 3.839 (3.712 – 3.967) 2040: 3.846 (3.664 – 4.028)
Moerdijk	4.082	-85	-19	657	4.635	2030: 4.405 (4.317 – 4.493) 2035: 4.587 (4.467 – 4.706) 2040: 4.652 (4.536 – 4.768)
Zelfstandige wooneenheden niet-DAEB						
Halderberge	96	-11	0	12	97	2030: 112 (91-132) 2035: 125 (101-150) 2040: 136 (111-161)
Moerdijk	113	-3	0	112	222	2030: 172 (149-196) 2035: 197 (169-225) 2040: 219 (189-249)

Voor nieuwbouw is hier de totale huidige projectenportefeuille weergegeven. Dit zijn de harde, meer zekere projecten en de zachte projecten waarvan de realisatie nog onderzocht wordt en dus onzeker is.

De wensportefeuille is berekend met de woningbehoeftecijfers van de Provinciale Prognoses Noord-Brabant van november 2023. De ondergrens vanuit de autonome opgave volgens het regionale woningmarktonderzoek en de bovengrens met de uitgangspunten vanuit de woondeal voor 2030, ook doorgetrokken naar 2035 en 2040.

Bijlage 2 Overzicht (sloop)- en nieuwbouwprojecten

Met nieuwbouwontwikkelingen (en transformatieopgaven) geven we invulling aan de portefeuillestrategie. Niet alle projecten zitten in dezelfde fase en niet ieder project is even concreet. We maken in eerste instantie onderscheid tussen harde en zachte projecten. Harde projecten zijn nieuwbouwprojecten vanaf de haalbaarheidsfase (in de ontwikkelfase). Dit zijn de projecten met een *. Daarna de zachte projecten die waarschijnlijk op deze manier doorgang vinden maar waarvan het haalbaarheidsonderzoek nog wel afgerond moet worden. Deze tabel is gebaseerd op de nog vast te stellen meerjarenbegroting Woonkwartier 2025-2034.

Bouwjaar	Nieuwbouwcomplex	Type	Aantal
2026	Wethouder Trompersstraat – Langeweg*	Huurwoning EGW	10
2026	Centrumplan Moerdijk (steenweg)*	Huurwoning EGW	7
2026	Transformatie 't Sluiske Oud Gastel*	Huurwoning MGW	15
2026	Mariabouw Oudenbosch*	Huurwoning MGW	15
2026	Sint Josephbuurt Zevenbergen (sloop nieuwbouw)*	Huurwoning EGW	21
2026	Constantijn Huygensplein Hoeven (sloop nieuwbouw)*	Huurwoning EGW	10
2026	Zevenbergschen Hoek Sporenbergstraat (DAEB)*, ook nieuwbouw koop Verkoop onder Voorwaarden	Huurwoning EGW	4
2026	Westchans Klundert egw	Huurwoning EGW	15
2026	Westchans Klundert mgw	Huurwoning MGW	25
2026	Westchans Klundert (nDAEB)	Huurwoning MGW	13
2026	Klundert locatie schoolgebouw Cocon (DAEB)	Huurwoning MGW	23
2026	Hoeven Zuid (uitbreidingslocatie)	Huurwoning EGW	34
2026	Mariaschool Langeweg (DAEB), ook nieuwbouw koop Verkoop onder Voorwaarden	Huurwoning EGW	6
2027	Transformatie Kristallaan Zevenbergen (DAEB)	Huurwoning MGW	26
2027	Hoeven Zuid (uitbreidingslocatie)	Huurwoning MGW	42
2028	Zevenbergen Oost Markvelden (midden) periode 2028-2031:	Huurwoning	22
2029		MGW	54
2030		Huurwoning EGW	41
2031			20

Totaal woningen		403
-----------------	--	-----

Daarnaast zijn er de volgende zachte projecten waarop nog gestudeerd wordt:

Zevenbergen Oost, Zwanenveld en de Hill

Klundert, terrein gasfabriek tijdelijke huisvesting

Willemstad Oost

Fijnaart locatie Kreuk

Fijnaart Kadedijk/Boomgaardstraat

Oud Gastel, Oudendijk

Oud Gastle Linde Joannes

Heijningen nieuwbouwontwikkeling

Hoeven Lindenlommer

Helwijk gebiedsontwikkeling

