

Raadsinformatiebrief

Datum	2 december 2025
Onderwerp	Prestatieafspraken 2026
Zaaknummer	Z25 - 297903
Documentnr.	UIT/25 - 727633

Inleiding

De *Woningwet* legt gemeenten, corporaties en huurders de verplichting op om prestatieafspraken te maken. In het proces brengt de woningcorporatie vóór 1 juli een bod uit. Vervolgens vinden onderhandelingen plaats en wordt gekomen tot gezamenlijke afspraken. Vóór 15 december moeten de drie partijen (corporatie, huurders en gemeente) de prestatieafspraken ondertekend toesturen aan de Autoriteit Woningcorporaties. In de gemeente Vught zijn drie corporaties werkzaam waar prestatieafspraken mee worden gemaakt: Charlotte van Beuningen, Woonveste en TBV Wonen.

Voorgeschiedenis

Het college heeft 7 december 2021 de meerjarige prestatieafspraken 2021-2025 vastgesteld.

Inhoudelijk

In 2022 zijn meerjarenafspraken (tot en met 2025) gemaakt zodat echt gezamenlijk aan de toekomst gebouwd kan worden, letterlijk en figuurlijk. Ieder jaar worden de afspraken gemonitord en wordt afgesproken wat het komende jaar concreet gepresteerd gaat worden in een set jaarlijkse prestatieafspraken. De meerjarenafspraken worden verlengd naar 2026, zodat deze blijven aansluiten op de verlengde *woonvisie 'Groei met Vughtse kwaliteit'*.

De indeling van de prestatieafspraken volgt de indeling van de woonvisie¹. Zo sluiten de prestatieafspraken niet alleen inhoudelijk maar ook qua leesbaarheid goed aan op de woonvisie.

Belangrijk om te melden is dat TBV Wonen geen bijdrage gaat leveren aan de ontwikkeling van nieuwbouw binnen de gemeente Vught. TBV Wonen heeft, ingegeven door de woningwet, enkel een beherende rol in de gemeente Vught. In de ontwikkeling van nieuwbouw richt Woonveste zich op de kern Helvoirt en heeft zij geen ambities in de

¹ Groei met variatie en kwaliteit, Wonen en Zorg, Evenwichtige en duurzame wijken en Bijzondere doelgroepen.



kernen Cromvoirt en Vught. Charlotte van Beuningen richt zich hoofdzakelijk op de kernen Cromvoirt en Vught.

Bij deze raadsinformatiebrief treft u de prestatieafspraken voor 2026 aan. In de prestatieafspraken voor 2026 is per onderwerp, de afspraak geformuleerd, de actiehouders(-s) aangegeven en aangegeven wanneer het onderwerp behandeld wordt. Er wacht ons een grote uitdaging de komende jaren om de ambitie van de woonvisie gestalte te geven. Met deze prestatieafspraken denken wij een goede bijdrage te gaan leveren. Gedurende het jaar worden de prestatieafspraken gemonitord en bijgesteld indien dat noodzakelijk is. Ieder jaar trachten we concreter met elkaar te worden.

Standpunt / Besluit college van B en W

De gemaakte afspraken sluiten aan bij het gemeentelijk beleid. De samenwerking tussen de woningcorporaties en de gemeente loopt goed. Of het nu gaat om doorstroming, huisvesting van bijzondere doelgroepen of duurzaamheid, aanpak schuldenproblematiek of leefbaarheid in de wijk of toevoegen van sociale huurwoningen, gezamenlijk kunnen we meer bieden aan de inwoners van Vught.

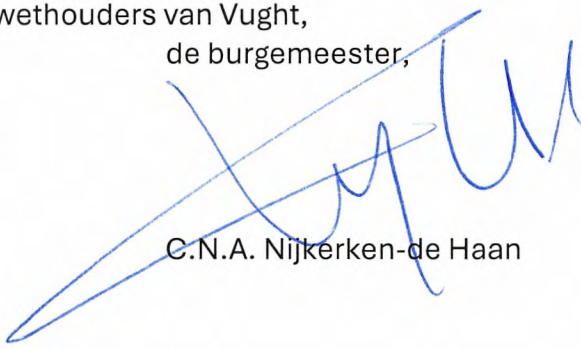
Financieel

Daar waar financiële consequenties voor de gemeente worden benoemd, maken deze al deel uit van de begroting

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,


W.F.F. Keijzers


C.N.A. Nijkerken-de Haan

Bijlage(n):

1. Prestatieafspraken 2026

Prestatieafspraken 2026



Inhoud

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
Leeswijzer	5
2. Prestatieafspraken jaarschijf 2026	6
2.1 Groei met variatie en kwaliteit	6
2.2 Wonen en zorg	9
2.3 Evenwichtige en duurzame wijken	10
2.4 Bijzondere doelgroepen	11
3. Samenwerking	13
BIJLAGE 1: Woningbouwprogramma prestatieafspraken	14
BIJLAGE 2: Ondertekende meerjarenafspraken 2022 - 2025	17
1.1 Groei met variatie en kwaliteit	17
1.2 Wonen en zorg	18
1.3 Evenwichtige en duurzame wijken	18
1.4 Bijzondere doelgroepen (en flexconcepten)	19

Voorwoord

Deze prestatieafspraken van 2026 zijn de laatste gebaseerd op de Woonvisie 2021-2025. Voor het maken van deze prestatieafspraken gaan we uit van de verlengde meerjarenaafspraken 2022 – 2025 zodat we gezamenlijk aan de toekomst kunnen (blijven) bouwen, letterlijk en figuurlijk. De langere horizon van deze afspraken vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen.

De maatschappelijke opgaven zijn duidelijk: er is een stevige behoefte aan sociale huurwoningen in Vught die betaalbaar en beschikbaar zijn voor de woningzoekenden. Ook blijft het van belang om te blijven werken aan verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Verder zijn er binnen de doelgroep van sociale huurwoningen bijzondere doelgroepen die huisvesting nodig hebben. Denk hierbij aan statushouders, mensen die uitstromen uit zorginstellingen of mensen die op medische gronden een (andere) woning nodig hebben.

De voorliggende afspraken benadrukken de urgentie om de realisatie van het woningbouwprogramma te versnellen, waarbij het gezamenlijke doel en de individuele belangen en afhankelijkheden besproken worden. Meer sociale huurwoningen betekent immers ook verwerving van ontwikkelposities bij woningbouwlocaties en versterking van samenwerking met marktpartijen. Maar het betekent ook stilstaan bij bewonersparticipatie en het na ontwikkeling ook behouden van deze betaalbare woningen in de woningvoorraad voor nu en in de toekomst.

Met voorliggende prestatieafspraken geven we invulling aan de realisatie van de woonvisie van de gemeente Vught en werken we lokaal aan de realisatie van de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeal. Wij kijken uit naar een goede samenwerking en een Vught waar iedereen kan wonen met Vughtse kwaliteit.

Namens de HBO van Woonveste
De heer F. Kivits
Voorzitter Huurdersvereniging Heusden (HVVH)

Namens de HBO van TBV Wonen
De heer E. Baak
Voorzitter HBO TBV Wonen Samen

Namens de HBO van Charlotte van Beuningen
De heer R. Hulsman
Voorzitter Huurdersbelangenvereniging (HBV)

Namens de gemeente Vught
De heer J. den Otter
Wethouder

Namens Charlotte van Beuningen
Mevrouw M.E. Verheijen
Directeur-bestuurder

Namens Woonveste
De heer E. Damen
Directeur-bestuurder

Namens TBV Wonen
De heer P. Kouijzer
Directeur-bestuurder

1. Inleiding

De gemeente Vught, Woonveste, TBV Wonen, Charlotte van Beuningen en de huurdersbelangenorganisaties hebben deze prestatieafspraken opgesteld voor 2026.

Met vertrouwen hebben betrokkenen kennisgenomen van de:

- [Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit, incl. 2^e addendum, juli 2025](#)
- [Afspraken Woontop](#) (december 2024)
- [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 \(december 2024\)](#)
- Update regionale woondeal Noordoost Brabant (RWD) (oktober 2025)
- [Nationale volkshuisvestelijke prioriteiten](#) (juni 2023)

In het najaar van 2025 stelden de corporaties Woonveste, Charlotte van Beuningen en de gemeente Vught binnen de woonregio noordoost-Brabant een update van de regionale woondeal vast. De gemeente Vught zal in de loop van 2026 een nieuw volkshuisvestelijk programma vaststellen als opvolger van de Woonvisie 2021-2025. Ook is de verwachting dat de Wet versterking regie volkshuisvesting in 2026 in werking treedt.

De prestatieafspraken van 2026 bouwen voort op het huidige volkshuisvestelijke beleid zoals opgenomen in de Woonvisie 2021-2025 en geven daarbij rekenschap van deze (toekomstige) ontwikkelingen. We constateren dat we een aanzienlijke opgave hebben, de druk op de woningmarkt is groot. We zetten hier graag de schouders onder en realiseren ons dat dit tijd vergt. De thema's die in de woonvisie worden aangehaald vormden de basis voor de meerjaren prestatieafspraken 2022 – 2025: Groei met variatie en kwaliteit, Wonen en zorg, Evenwichtige en duurzame wijken en Bijzondere doelgroepen. We houden bewust vast aan de reeds bestaande vorm van prestatieafspraken en de thema's uit de woonvisie.

Wel is ervoor gekozen om binnen de jaarschijf onderscheid te maken tussen afspraken die focus verdienen in 2026 en afspraken die een meer doorlopend karakter hebben.

Bij het richten van middelen en uitvoeringscapaciteit hebben de focusafspraken prioriteit.

Dit doen we om de hierop ingezette constructieve samenwerking te blijven continueren en te blijven verbinden op de woonvisie. De gemaakte nationale en regionale afspraken zijn uiteraard sturend, waarbij we de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten vertalen in deze prestatieafspraken.

Bieding en proces prestatieafspraken 2026

Op 25 maart 2025 is in het zogeheten bestuurlijk driepartijenoverleg gezamenlijk stilgestaan bij de evaluatie van het proces en voortgang van de prestatieafspraken 2025. Tevens is daarbij stil gestaan bij eventuele aandachtspunten voor de bieding op het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Vught. De lokaal actieve corporaties Charlotte van Beuningen, Woonveste en TBV Wonen hebben op 25 juni 2025 in samenspraak met hun huurdersbelangenorganisaties een bod uitgebracht.

Op 11 september 2025 is de voortgang van de prestatieafspraken 2025 opnieuw besproken en heeft de gemeente Vught gereageerd op de bieding van de corporaties. Mede aan de hand van de voortgang en bieding is bestuurlijk een kader gevormd waarbinnen deze prestatieafspraken tot stand zijn komen, zoals een verzoek om focus aan te brengen in afspraken die gemaakt worden.

Zoals bekend zal TBV Wonen geen bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwbouw binnen de gemeente Vught. Het bezit van TBV Wonen bestaat uit appartementen met vereniging van eigenaren, zorgwoningen en seniorenwoningen. TBV Wonen heeft, ingegeven door de Woningwet, enkel een behorende rol in de gemeente Vught. In de ontwikkeling van nieuwbouw richt Woonveste zich op de kern Helvoirt en heeft zij geen ambities in de kernen Cromvoirt en Vught. Charlotte van Beuningen richt zich initieel meer op deze kernen.

Partijen werken reeds een aantal jaren constructief samen in wederzijds vertrouwen en zetten dit graag voort. Focus in 2026 ligt op het in positie brengen van de corporaties bij de ontwikkelingen in voorbereiding en bij toekomstige ontwikkellocaties, met als doel voldoende sociale huur te realiseren in eigendom van de corporaties. De urgentie voor gezamenlijke dialoog tussen gemeente, ontwikkelaars en corporaties wordt door partijen onderschreven. Het is van belang dat partijen zich hard maken voor een duurzame groei van de voorraad sociale huurwoningen in Vught en het optimaal benutten van de bestaande voorraad, met oog voor betaalbaarheid voor de lagere inkomens en aandachtsgroepen. Een ander belangrijk thema voor komend jaar is de samenwerking versterken in de bestaande wijken en buurten. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op wat er is vastgelegd in de meerjarenafspraken.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan de inhoudelijke afspraken voor 2026. Hoofdstuk 3 geeft de samenwerkingsafspraken weer. In de bijlagen worden het voor de prestatieafspraken relevante woningbouwprogramma en de ondertekende meerjarige prestatieafspraken weergegeven.

De Woonvisie Vught en Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2025 zijn opgedeeld in 4 inhoudelijke paragrafen. In elke paragraaf worden eerst de focusafspraken voor 2026 toegelicht, gevolgd door de doorlopende afspraken.

2. Prestatieafspraken jaarschijf 2026

2.1 Groei met variatie en kwaliteit

Dit thema draait om de voortgang in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve realisatie van het woningbouwprogramma. Woningcorporaties zijn hierin betrouwbare partners voor het maken van langjarige afspraken. De focus ligt op levensloopbestendige woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, onder de aftoppingsgrenzen, zodat ze betaalbaar blijven voor de doelgroep. Dit sluit aan bij de afspraken uit de Update Regionale Woondeal.

De gemeentelijke woonvisie voorziet in een groei van 2.000 woningen in de periode 2021–2030. Zoals benoemd in de Update Regionale Woondeal en het tweede addendum bij de vigerende Woonvisie wordt daarbij uitgegaan van minimaal 30% sociale huur. Voor de periode tot 2030 wordt daarmee ingezet op een beoogde netto groei van minimaal 600 sociale huurwoningen. Ook is de woningbouwopgave voor de periode na 2030 onverminderd groot. De gemeente Vught stelt in 2026 haar nieuwe Volkshuisvestelijke programma op. In het Tweede addendum behorende bij de Woonvisie 2021-2025 is aangegeven dat, mocht Vught voor de periode 2030-2040 eenzelfde woningbouwopgave ten dag leggen als voor dit decennium, dit nogmaals een opgave van 1.500-2.000 woningen, waarvan 450-600 sociale huurwoningen betekent.

De gemeente en de woningcorporaties onderstrepen het belang van het eigendom van sociale huurwoningen van de corporaties als essentieel onderdeel van het volkshuisvestelijk beleid. De gemeente erkent dat corporaties, vanuit hun wettelijke taak en maatschappelijke binding, de aangewezen partijen zijn om langdurig te zorgen voor betaalbare en passende huisvesting en voor investeringen in leefbare wijken. De gemeente zet zich daarom in om bij ruimtelijke planvorming, gronduitgifte en samenwerking met marktpartijen te waarborgen dat nieuwe sociale huurwoningen in eigendom komen van toegelaten instellingen. Hiermee worden betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid structureel geborgd.

Charlotte van Beuningen rekent in haar begroting vanaf 2026 tot 2031 met een gemiddelde jaarlijkse toevoeging van 48 sociale huurwoningen en vanaf 2032 tot 2035 met gemiddeld 65 sociale woningen per jaar. Woonveste houdt in haar meerjarenbegroting tot 2031 rekening met de realisatie van circa 25 nieuwbouwwoningen in Helvoirt. Om dit tempo te realiseren, moeten planprocedures en bouwtijd worden versneld en de haalbaarheid van sociale woningbouw worden vergroot. Omdat corporaties en gemeente nauwelijks eigen grondposities hebben, is samenwerking met ontwikkelende partijen met grond essentieel. Alleen zo kunnen corporaties voldoende sociale huurwoningen realiseren en verhuren aan de doelgroep.

Voor 2026 leggen we de focus op de volgende prestaties:

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Nieuwbouw	Aan de hand van het woningbouwprogramma met de harde en zachte woningbouwplannen die in beeld zijn (bijlage 1), wordt gewerkt aan de bouw van sociale huurwoningen voor de periode 2026-2031. Partijen willen het aandeel harde plannen verhogen, met daarbij corporaties als eigenaar van de beoogde sociale huur. De omvang en ontwikkeling van de voorraad is van invloed op de huisvestingsmogelijkheden van de reguliere doelgroep, en aandachtsgroepen binnen de signaalwaarde van 30% zoals afgesproken als uitgangspunt in de regionale urgentieregeling. Om corporaties in positie te brengen om de nieuwe sociale huurwoningen in eigendom te verkrijgen faciliteert de	Gemeente	Gehele jaar

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
	<p>gemeente actief het gesprek tussen corporaties en ontwikkelende partijen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - door na een positief intakebesluit op nieuwe woningbouwplannen projectleiders van de corporatie, de ontwikkelende partij en gemeente te koppelen - door in reeds lopende planontwikkelingen met sociale huurwoningen actief het gesprek tussen ontwikkelende partijen en de corporaties te faciliteren indien dat nodig is. <p>Partijen spannen zich in ervoor te zorgen dat aan het eind van 2026 tenminste de projecten Isabellaveld fase II en Buitenplaats Kraaijenberg met de status 'zacht in voorbereiding' zijn overgegaan naar 'hard in voorbereiding' of 'hard in uitvoering'.</p>		
2. Nieuwbouw	<p>De afgesproken uitgangspunten ten aanzien van het de ontwikkeling van sociale huurwoningen worden standaard opgenomen in anterieure overeenkomsten¹ met ontwikkelende partijen en blijven gecontinueerd in het nieuw op te stellen Volkshuisvestelijk programma van de gemeente Vught²:</p> <p>1) zij stelt een aandeel van 30% sociale huur, ontwikkeld met een corporatie als preferent partner als voorwaarde voor medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven.</p> <p>2) sociale huur wordt gedefinieerd als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>woningen met een aanvangsprijs tot de DAEB-huurgrens (€ 900,07 prijspeil 2025);</i> - <i>die minimaal 25 jaar worden aangeboden met een sociale huurprijs, worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders;</i> - <i>met een kwaliteit die in de corporatiesector gebruikelijk is.</i> <p>3) Charlotte van Beuningen en Woonveste zijn de preferent partners voor de realisatie van sociale huurwoningen en zo mogelijk voor middenhuur in de gemeente Vught.</p>	Gemeente	Gehele jaar
3. Nieuwbouw	<p>Om te sturen op een voor de sociale doelgroep gebalanceerde prijs-kwaliteitverhouding, zet de gemeente Vught bij de ontwikkeling van haar Volkshuisvestelijk programma in op het uitgangspunt dat een minimaal percentage van de nieuwe sociale huurwoningen een aanvangshuurprijs tot de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag dient te kennen en kwaliteit die passend is voor de huishoudenssamenstelling die aansluit bij de betreffende aftoppingsgrenzen. We bepalen uiterlijk Q1 2026 -met reeds aanwezige gegevens- het percentage welke nodig is en hanteren dit percentage als kaderstellend in de nieuwbouw.</p>	Gemeente	Q1

¹ Overeenkomst waarin de gemeente afspraken maakt met de ontwikkelaar om te komen tot planontwikkeling. O.a. om de gemeentelijke kosten te dekken.

² Onder voorbehoud besluitvorming door gemeenteraad

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
4. Nieuwbouw	Om de haalbaarheid van realisatie van sociale huurwoningen te verhogen neemt de gemeente bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen een sociale kavelprijs per wooneenheid als uitgangspunt in haar op te stellen grondbeleid. Waarbij gekeken wordt naar landelijke referenties, onder meer de Aedes benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen (laatste versie juni 2024) en het jaarlijkse grondprijzenonderzoek van de Stec groep.	Gemeente	Q1
5. Nieuwbouw	In het kader van de schaa sprong Vught onderzoekt de gemeente inbreidingslocaties in de kern Vught om na 2031 te ontwikkelen. Gemeente betreft daarbij Charlotte van Beuning en als vastgoedeigenaar en preferent partner voor de sociale inbreiding.	Gemeente	Q4
6. Benutten bestaande voorraad	De gemeente werkt een intern kader uit om vergunningsaanvragen snel te kunnen behandelen teneinde financiële en procedurele belemmeringen, zoals leges- en leegstandskosten, bij omzetting naar kamergewijze verhuur voor corporaties weg te nemen. In afwachting van de uitwerking van dit intern kader denkt Charlotte van Beuning en na over de inzet van een pilot met kamergewijze verhuur in een selectie van woningen. Woonveste onderzoekt de mogelijkheid voor woningdelen.	Gemeente	Q1
7. Inkomensafhankelijke huurverhoging	Corporaties kunnen bij de jaarlijkse huurverhoging een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren aan de wettelijk bepaalde inkomensdoelgroep. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging wordt in dat geval buiten de huursombenadering gehouden om de meeropbrengst te benutten voor volkshuisvestelijke investeringen zoals opgenomen in de prestatieafspraken.	Corporaties	Q2

Doorlopende afspraken:

Onderwerp	Meerjarenafspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Nieuwbouw	In haar intentieovereenkomsten met een ontwikkelende partij neemt de gemeente standaard op: 1) de initiatiefnemer wordt verzocht met betrekking tot het te realiseren aandeel sociale huur- (en eventueel middenhuur-) woningen afspraken te maken met Charlotte van Beuning en/of Woonveste als preferent partner, met als doel het eigendom en exploitatie van de te realiseren sociale huurwoningen over te dragen. 2) indien de preferente partners onderbouwd aangeven niet tot overeenstemming te kunnen komen met de initiatiefnemer, deze initiatiefnemer vervolgens andere toegelaten instellingen uit de woningmarktregio benadert voor het te realiseren aandeel sociale huur- en eventueel middenhuurwoningen. 3) voor het aandeel sociale huur verwijst de gemeente naar haar actuele woonbeleid waarin een aandeel van	Gemeente	Doorlopend

Onderwerp	Meerjarenafspraak	Actiehouder	Wanneer
	30% sociale huur uitgangspunt is, in aansluiting op de behoefte van de sociale doelgroep.		
2. Nieuwbouw	De gemeente bespreekt tenminste ieder kwartaal met Charlotte van Beuningen positief beoordeelde principeverzoeken (voorbeoordelingen) om de corporaties in positie te brengen voor de realisatie van sociale huur. In positieve beoordelingen van principeverzoeken worden voorwaarden gesteld over het aandeel sociale huurwoningen (conform Aedes-definitie) met de verwijzing naar de corporaties (Charlotte van Beuningen/Woonveste) als preferente partner.	Gemeente	Ieder kwartaal
3. Sturings-instrumenten	Ter versnelling van de sociale woningbouwopgave, is bij het doorlopen van planologische procedures parallel plannen het uitgangspunt.	Gemeente	Doorlopend
4. Sturings-instrumenten	Ter versnelling van de sociale woningbouwopgave, zetten Charlotte van Beuningen en Woonveste, daar waar dit passend is, in op demontabele bouw of houtskeletbouw.	Corporaties	Doorlopend
5. Woningtoewijzing	De Slaagkansenmonitor van Thuispoort vormt het uitgangspunt om de slaagkansen van de sociale doelgroep te volgen en waar nodig bij te sturen. Regionale inzichten vormen het vertrekpunt voor de juiste balans op lokaal niveau. Bijsturing vindt plaats waar dit nodig is via lokaal maatwerk, om enkel bij te sturen waar dit nodig is zonder ongewenste bijeffecten.	Corporaties	Doorlopend
6. Beter benutten	We verhogen de lokale vrije toewijzingsruimte van 7,5% naar 15%. Corporaties kunnen deze 7,5% extra ruimte bijvoorbeeld benutten om o.a. bij te dragen aan de gewenste doorstroombeweging en meer diversiteit op wijkniveau.	Corporaties	Doorlopend
7. Verkoop	Uitgangspunt is dat de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Vught niet in omvang afneemt. Daarom zijn corporaties terughoudend in het verkopen van woningen. Indien sociale huurwoningen separaat (dus niet complexgewijs) worden verkocht, worden deze eerst aan zittende huurders en vervolgens aan sociale huurders in de Thuispoortregio aangeboden, om doorstroming te bevorderen.	Corporaties	Doorlopend

2.2 Wonen en zorg

De samenleving staat voor grote uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. De vraag naar huisvesting voor aandachtsgroepen groeit, net als de behoefte aan passende woonoplossingen voor ouderen – met of zonder zorgvraag.

Steeds meer mensen blijven zelfstandig wonen, ook wanneer hun behoefte aan zorg of ondersteuning toeneemt. Dit vereist wijken die levensloopbestendig en inclusief zijn. Om dit mogelijk te maken, is het belangrijk dat daar waar nodig doorstroming naar een meer geschikte woningen mogelijk is, ambulante ondersteuning beschikbaar is en dat er actief wordt ingezet op gemeenschapsvorming.

Wij zetten ons daarom in voor de ontwikkeling van wijken die geschikt zijn voor alle levensfasen, met een mix van woonvormen zoals geclusterde en gemengde woonconcepten. In combinatie met goed sociaal beheer en het versterken van gemeenschappen (community building), dragen we zo bij aan het huisvesten van mensen met een ondersteunings- of zorgvraag.

Voor 2026 leggen we de focus op de volgende prestaties:

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Woonzorgvisie	De gemeente neemt de resultaten uit de regionale woonzorganalyse mee om te komen tot een lokale visie op wonen en zorg, als onderdeel van haar nieuwe volkshuisvestelijke programma. Corporaties leveren een actieve bijdrage bij de totstandkoming van deze visie.	Gemeente	Q1
2. Samenwerking zorg en veiligheid	Onder regie van de gemeente wordt een terugkerend overleg gestart om op beleidsniveau integraal samen te werken aan zorg en veiligheid, naast de praktijkgerichte samenwerkingstafel zorg en veiligheid (casusoverleg). Daarbij wordt verkend welke andere partners op het gebied van zorg en veiligheid kunnen deelnemen.	Gemeente	Q1
3. Samenwerking zorg en veiligheid	Gemeente en corporaties stellen een AVG-protocol met elkaar op om goed en transparant met elkaar te kunnen samenwerken in geval van zorg- en veiligheidsvraagstukken waarbij een integrale aanpak gewenst is.	Gemeente	Q2
4. Schuldhulpverlening	Gemeente en corporaties passen de werkafspraken ten aanzien van vroegsignalering en actieve schuldhulpverlening aan om de aanmeldtermijn van vroegsignalering beter op het proces aan te laten sluiten.	Gemeente	Q1
5. Doorstroming	Charlotte van Beuningen gaat, nadat we de regionale doorstroomregeling samen met diverse Thuispoortcorporaties in 2026 hebben vastgesteld, werken volgens deze regionale doorstroomregeling.	Charlotte van Beuningen	Q4

2.3 Evenwichtige en duurzame wijken

De afgelopen jaren lag in de verduurzaming van de woningvoorraad het zwaartepunt bij energiebesparing en -transitie. Corporaties hebben voor de verduurzaming van hun woningen al behoorlijke stappen gezet. De focus verschuift langzaam richting een samenhangende benadering met een balans tussen verschillende opgaven: energietransitie, circulariteit, en klimaatadaptatie. Zeker bij dat laatste punt speelt ook gezondheid een rol. De verscheidenheid aan wijken is een belangrijke kwaliteit van de gemeente Vught. Nieuwbouw in de kernen benutten we om indien nodig en waar mogelijk differentiatie in de wijken aan te brengen op sociaal, economisch en ecologisch vlak. Corporaties en gemeente investeren naar gelang de opgave in leefbare en levensloopgeschikte wijken en buurten.

Voor 2026 leggen we de focus op de volgende prestaties:

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Warmtetransitie	Voor de wijk Vughtse Hoeven werkt de gemeente, in samenspraak met bewoners, aan een uitvoeringsplan aardgasvrij. Charlotte van Beuningen gaat op basis van dit plan na welke acties op korte en langere termijn zij in dit plan kan inzetten.	Gemeente en Charlotte van Beuningen	Q4
2. Opstellen wijk-/ buurtvisies	Charlotte van Beuningen stelt in 2026 buurtvisies op voor tenminste 4 buurten, waarin wordt geduid wat nodig is	Charlotte van Beuningen	Q4

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
	op de thema's wonen, vastgoed en leefomgeving. Vanzelfsprekend wordt de HBV daarbij betrokken. Charlotte van Beuningen en gemeente verkennen in 2026 de rolverdeling bij het opstellen van een integraal beeld van de Vughtse buurten en de doorvertaling naar bijbehorende uitvoeringsagenda's die past de ieders rol en verantwoordelijkheid.		
3. Rode Rik	Gemeente en Charlotte van Beuningen hebben ten behoeve van het behoud van De Rode Rik als ontmoetingspunt met de stichting De Rode Rik een samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarin de afspraken en handelingskaders voor 2026/2027 zijn opgenomen. Partijen werken in 2026 samen volgens dit kader.	Charlotte van Beuningen en gemeente	Q1

Doorlopende afspraken:

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Energielabel	De corporaties streven ernaar om eind 2028 geen woningen meer in hun portefeuille te hebben met energielabel E, F en G. Corporaties overleggen aan het einde van het jaar de voortgang van de uitfasering van de EFG-labels.	Corporaties	Gehele jaar
2. CO2-neutraliteit	De corporaties blijven hun woningvoorraad verduurzamen, zodat we in 2050 een CO2-neutrale en aardgasvrije portefeuille hebben.	Corporaties	Gehele jaar
3. Warmtetransitie	De gemeente werkt in Helvoirt samen met de bewoners-initiatievelinggroep Energie Schoon Helvoirt in het geven van energieadviezen en het vooruitbrengen van de warmtetransitie. Woonveste neemt ad hoc deel aan bijeenkomsten. De inzet daarbij is om acties zoveel mogelijk gezamenlijk uit te lijnen.	Gemeente	Gehele jaar
4. Kwaliteit en leefbaarheid	Gemeente, Charlotte van Beuningen en Woonveste continueren de aanpak voor (kleine) energiebesparende maatregelen. Bijvoorbeeld bij bestaande contactmomenten zoals bij een reparatieverzoek en de inzet van energicoaches. Dit in samenwerking met externe partners en/of maatschappelijke partijen.	Gemeente, corporaties	Gehele jaar
5. Buurtbemiddeling	Om in overlastsituaties tot een oplossing te komen, kan Buurtbemiddeling een oplossing bieden. De gemeente, Woonveste en Charlotte van Beuningen dragen financieel bij aan buurtbemiddeling (bij Welzijn Vught).	Gemeente en corporaties	Gehele jaar

2.4 Bijzondere doelgroepen

Gezamenlijk nemen we onze verantwoordelijkheid voor de huisvesting van woningzoekenden met een specifieke woonvraag, waarvoor woningaanbod zonder inspanning van de gemeente en corporaties onvoldoende tot stand komt. Tegelijkertijd willen we er zijn voor reguliere woningzoekenden. Vanwege de grote druk op de woningmarkt streven we naar een eerlijke verdeling van beschikbare woningen voor alle doelgroepen, daarnaast biedt de gemeente ruimte voor nieuwe woonconcepten buiten reguliere woningbouw om. De beschikbaarheid van locaties én versnelling in proces en procedures is voor corporaties van belang om gebruik te maken van de innovaties in de markt.

Voor 2026 leggen we de focus op de volgende prestaties:

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Doelgroepen	Corporaties worden betrokken bij het opstellen van een lokale huisvestingsverordening voor sociale huur inclusief wettelijk verplichte urgentieregeling, en zorgt voor afstemming over de implementatie van huisvestingsvergunningverlening.	Gemeente	Q2
2. Voorkomen van dakloosheid	Conform het nationaal actieplan Dakloosheid gaan gemeente en corporaties in gesprek of het mogelijk is om vooruitlopend op de verplichte urgentieregeling woningen aan te bieden binnen het principe 'Wonen Eerst'.	Gemeente en corporaties	Q2
3. Maatschappelijke opvang	Op basis van het Uitvoeringsprogramma Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang bespreekt de gemeente met corporaties de behoefte en huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep.	Gemeente	Q2
4. Woonbegeleiding	Wanneer woonbegeleiding van bijzondere doelgroepen door gemeente is beëindigd, vervullen de corporaties mede een signalerende rol naar gemeente indien blijkt dat de bewoner nog extra begeleiding heeft. De gemeente voorziet naast de huidige woonbegeleiding (tot 1,5 jaar) in deze behoefte met extra inzet, zoals het extra spreekuur voor statushouders als 'waakvlamfunctie'.	Gemeente	Q1

Doorlopende afspraken:

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder	Wanneer
1. Statushouders	De corporaties ondersteunen de gemeente in het invullen van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders, onder voorbehoud van wettelijke mogelijkheden. De gemeente informeert de corporaties tijdig en minimaal twee keer per jaar over deze taakstelling. Partijen monitoren maandelijks de voortgang, om zo nodig te bepalen of aanvullende maatregelen nodig zijn.	Corporaties	Gehele jaar

3. Samenwerking

Om de prestatieafspraken te borgen, monitoren en bij te sturen waar nodig, worden afspraken gemaakt over het proces en de samenwerking.

Onderwerp	Afspraak	Actiehouder
1. Monitoring	De afspraken worden bijgehouden met een “stoplichtmodel”. Dit wordt minimaal 3 keer per jaar toegezonden aan alle partijen ten behoeve van het driepartijenoverleg, onderdeel hiervan is de voortgang in woningbouwprogramma.	Corporaties en gemeente
2. Vergaderen	Om de 6 weken vindt ambtelijk overleg plaats over de monitor. De monitor wordt ten behoeve van het driepartijenoverleg verstrekt aan partijen.	Corporaties en gemeente
	3 keer per jaar vindt een driepartijenoverleg plaats (ten behoeve van bod, evaluatie en prestatieafspraken).	Allen
	Bestuurlijk vindt tussen gemeente en Charlotte van Beuningen resp. Woonveste minimaal 2 keer per jaar algemeen overleg plaats. Terugkerende thema’s zijn verduurzaming, huisvesting bijzondere doelgroepen en nieuwbouwprogrammering.	Corporaties en gemeente
3. Bieding 2027	Uiterlijk 1 juli 2026 doen corporaties een gezamenlijke bieding aan de hand van de meerjarenafspraken, de woonvisie van gemeente Vught en de actualiteit.	Corporaties en HBV's
4. Regionale samenwerking	Corporaties dragen bij aan de regionale kennistafel die meermaals per jaar georganiseerd wordt samen met het regionaal portefeuillehoudersoverleg (PoHo Wonen Noordoost Brabant). Daarnaast nemen zij deel aan de werkgroepen die onderdeel uitmaken van de uitwerking van de regionale woondeal.	Corporaties en gemeente
5. Woonbehoefte-onderzoek	De gemeente voert een woonbehoefteonderzoek uit in aanloop naar het in 2026 vast te stellen gemeentelijke volkshuisvestelijke programma. De corporaties worden betrokken bij de voorbereiding en uitvoering van dit onderzoek en het volkshuisvestelijk programma.	Gemeente

BIJLAGE 1: Woningbouwprogramma prestatieafspraken

De in deze bijlage genoemde projecten zijn gebaseerd op de op 28 oktober 2025 gepubliceerde openbare woningbouwkaart van de gemeente Vught (www.woningbouwkaart.vught.nl). Deze website wordt wekelijks geactualiseerd, de gegevens zijn daarmee niet statisch. Daaraan zijn toegevoegd de projecten die de corporaties verkennen (deze zijn schuingedrukt), maar nog niet op deze website zijn opgenomen. De gemeentelijke ambitie is 2.000 woningen te realiseren tot en met 2030, met daarbij 30% sociale huurwoningen (600 woningen). Deze bijlage geeft inzicht in het behalen van het doel om het gewenste aantal nieuwe sociale huurwoningen te realiseren en de rol die de corporaties daarbij spelen. Bij veel projecten zijn ontwikkelende partijen in gesprek met corporaties, maar is nog geen positie voor de corporaties bij de ontwikkeling geborgd. In het overzicht staan de projecten vermeld waar een corporatie bij is betrokken of waarbij de corporatie in gesprek is met een ontwikkelende partij. Projecten waarbij woningen met een huurprijs onder de DAEB-grens worden gerealiseerd zonder de corporaties worden in dit overzicht niet vermeld, aangezien met deze projecten niet wordt geborgd dat deze woningen duurzaam als betaalbare woning voor de doelgroep worden toegevoegd.

	Sociale huur	Overige woningen in project (niet sociale huur)	Eerste jaar van oplevering (verwacht)	Betrokken corporatie	Sturingsmiddel	Voortgang
Netto gerealiseerde woningen 2021 t/m 1-1-2025	68		2021 en 2024	Charlotte van Beuningen & Woonveste	N.v.t.	Wilhelminasingel (4), Grote zeeheldenbuurt (56) ³ en Den Hoek I (8)
Harde plancapaciteit: hard in voorbereiding (vergunning verleend)/ hard in uitvoering (in aanbouw)						
Hart van de Baarzen (Hertoglaan)	54	28	2026	Charlotte van Beuningen	Anterieure overeenkomst voor sociale huur	In aanbouw
Jorisakkerstraat 17-19, Helvoirt	4	0	2027	Woonveste	n.v.t.	Gewijzigde vergunning op 16 september 2025 verleend.
Subtotaal harde plancapaciteit	58					
Zachte plancapaciteit: zacht in voorbereiding (haalbaarheid en ontwerp/ in afwachting van procedures (in studie))						

³ Zeeheldenbuurt: Er zijn 96 woningen gesloopt en 152 sociale huurwoningen nieuw gebouwd.

Isabellaveld Fase II	16	44	2026	Charlotte van Beuningen	Grondverkoop- overeenkomst (in voorbereiding)	Partijen zijn grondverkoop-overeenkomst aan het opstellen.
Isabellaveld fase II (modulaire woningen)	10	0	2027	Charlotte van Beuningen	Grondverkoop- overeenkomst (in voorbereiding)	Partijen zijn grondverkoop-overeenkomst aan het opstellen.
Buitenplaats Kraaijenberg (ZK7 Hoeveneseweg/ Vijverbosweg), Vught	83	192	2028-2029	Charlotte van Beuningen	Gemeente: intentieovereenkomst met initiatiefnemer. Corporatie: samenwerkingsovereenkomst met initiatiefnemer	De kostenverhaalovereenkomst wordt beoogd eind dit jaar afgesloten te worden, waarna het omgevingsplan wordt opgesteld.
Zachte plancapaciteit: zacht in verkenning (potentiële ontwikkellocatie (nieuw) – nog geen ontwikkelstatus (in voorbereiding))						
Inbreilocaties: Pieter Vreedesingel	16	0	2027	Charlotte van Beuningen	Grondverkoop- overeenkomst	Er is in april 2025 een positief principebesluit genomen. De gemeente bereid het openen van een grondexploitatie voor.
<i>Inbreilocaties: nader te bepalen</i>	16	0	2028	<i>Charlotte van Beuningen</i>	<i>Grondverkoop- overeenkomst</i>	<i>Nader te bepalen locaties</i>
Raamse Loop, Helvoirt	11	0	2027	Woonveste	Grondverkoop- overeenkomst	De gemeente heeft een BOPA voor omgevingsplanwijziging aangevraagd.
Subtotaal sociale huur in zachte plancapaciteit (in voorbereiding of verkenning - met enige positie corporaties)	152					
Torenhofje, Helvoirt	7	16	2027		Gemeente: intentieovereenkomst met initiatiefnemer (nog geen positie corporatie)	De haalbaarheidsfase voor de ontwikkeling loopt.

Enexisterrein, Vught	23	68	2028-2029		Gemeente: intentieovereenkomst met initiatiefnemer (<i>nog geen positie corporatie</i>)	De haalbaarheidsfase voor de ontwikkeling loopt.
Esscheweg 105, Vught	9	30	2028-2029		Gemeente: intentieovereenkomst met initiatiefnemer (<i>nog geen positie corporatie</i>)	De haalbaarheidsfase voor de ontwikkeling loopt.
Landgoed Voorburg	273	637	Vanaf 2028 (LET WEL: ook opleveringen na 2030)		Hoofdlijnenakkoord met grondeigenaar (<i>nog geen positie corporatie</i>)	Grondeigenaar (RvA) selecteert een ontwikkelaar, wordt najaar 2025 bekend.
Wildpad, Vught	14	32	2030		Gemeente: intentieovereenkomst met initiatiefnemer (<i>nog geen positie corporatie</i>)	De haalbaarheidsfase voor de ontwikkeling loopt.
Van der Valk, Vught	51	119	2030		Gemeente: intentieovereenkomst met initiatiefnemer (<i>nog geen positie corporatie</i>)	De haalbaarheidsfase voor de ontwikkeling loopt.
Subtotaal sociale huur in zachte plannen (in voorbereiding of verkenning - nog geen positie corporaties)	377					
Totaal sociale huur (netto gerealiseerd, hard en zachte plannen)	655					

BIJLAGE 2: Ondertekende meerjarenafspraken 2022 - 2025

(Zoals ondertekend op 9 december 2021)

1.1 Groei met variatie en kwaliteit

De gemeente Vught telt op 1 januari 2020 13.545 woningen: waarvan 3.270 sociale huurwoningen (24%), circa 1.350 huurwoningen van particulieren (10%) en 8.925 koopwoningen (66%). De vraag naar woningen is groot in Cromvoirt, Helvoirt en Vught. Volgens de provinciale prognose zijn tussen 2020 en 2030 naar verwachting zo'n 1.045 extra woningen nodig voor de lokale woningbehoefte. De ambitie van de gemeente ligt hoger. Vught wil bijdragen aan de grote woningbouwopgave in de regio. De gemeente richt zich daarom op het toevoegen van circa 2000 woningen tot 2030. Het merendeel van deze woningbouwopgave landt in Vught. Door de vergrijzing en (individualisering) stijgt het aantal kleine huishoudens en neemt het aantal oudere huishoudens toe. De komende jaren stijgt met name het aantal (en aandeel) 65-plussers. Er is volgens alle onderzoeken die gebruikt zijn voor de totstandkoming van de woonvisie, een grote behoefte aan huur- en koopappartementen, in een variatie aan prijsklassen.

We willen in de woonbehoefte kunnen voorzien op korte en (middel)langere termijn. Tot 2030 moet in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad groeien. In de woonvisie staan 3 scenario's aangegeven. Daarin wordt uitgegaan van toename van sociale woningen binnen een bandbreedte van 210 tot 600 woningen. De ambitie spreekt voor zich, de locaties niet. Dat betekent een grote uitdaging én een gepast realisme. De toevoegingen in de komende jaren vormen een waardevol instrument om een aantal gewenste ontwikkelingen in de gemeente vlot te trekken. Daarbij gaat het logischerwijs om het ontwikkelen van woonproducten die nu onvoldoende in de gemeente Vught aanwezig zijn. Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbare wijken onze absolute voorkeur. In het middensegment is beperkt aanbod, het is wenselijk om in het kader van doorstroming ook te investeren in het middensegment. Corporaties vormen een solide marktpartij om lange termijnafspraken mee te maken.

Meerjarenafpraak

1. Gemeente en corporaties zetten zich tot 2030 in om in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad te laten groeien met minimaal 210 en maximaal 600 woningen.
2. Corporaties en gemeente onderzoeken woningbouwlocaties voor sociale huur en zoeken de dialoog hierover (dit is maatwerk).
3. Corporaties en gemeente werken aan de hand van een meerjarig woningbouwprogramma projectmatig aan de realisatie van de gewenste aantallen.
4. Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over sociale kavelprijzen, naar woonvorm en doelgroep.
5. Gemeente en corporaties maken per corporatie-ontwikkellocatie afspraken over de wijze waarop de locatie bijdraagt aan een duurzame en gedifferentieerde wijk.
6. Corporaties zijn bereid ten behoeve van variatie in prijsklasse en binnen de grenzen van het eigen portefeuillebeleid het middensegment (€ 750,- - € 1.000) te bedienen- ten gunste van de sociale woningvoorraad.
7. Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden om deel te nemen aan een regionaal woonruimteverdeelsysteem waarbij woningzoekenden voor een sociale huurwoning zich op één plek kunnen inschrijven.

1.2 Wonen en zorg

Mensen die zorg nodig hebben, wonen tegenwoordig meer zelfstandig thuis dan in de afgelopen decennia. Het gaat om mensen met een (licht) verstandelijke beperking, met een psychiatrische aandoening, met een (lichte) lichamelijke beperking of ouderen met ziekten en/of beperkingen. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen. Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen zijn afhankelijk van een sociale huurwoning. Deze groep neemt toe. Daarnaast constateren we dat het aantal ouderen toeneemt. In 2020 was zo'n 33% van de huishoudens van Vught 65 jaar of ouder. In 2030 is dit aandeel naar verwachting 41%. Daarmee groeit ook het aantal mensen met ouderdomsziekten, bijvoorbeeld dementie.

De meeste ouderen zijn gezond en kunnen regulier wonen. Een deel van de ouderen dat zelfstandig blijft wonen, zoekt een toegankelijke woning: of door aanpassing van de eigen woning of door verhuizing naar een andere woning.

We vinden het belangrijk dat eenieder die zelfstandig kan en wil wonen recht heeft op een toegankelijke woning in een prettige en gedifferentieerde woonomgeving. Dit kan door woningaanpassing en een andere keuze kan zijn om meer geschikt aanbod toe te voegen door middel van nieuwbouw. Daarbij is het wel weer de vraag of ouderen daadwerkelijk bereid zijn te verhuizen. Investeren in stenen is hierbij slechts een onderdeel, de gelegenheid wordt ook gecreëerd door te investeren in samenwerking en het (maatschappelijk) netwerk: van mantelzorgers, tot zorginstellingen en maatschappelijk dienstverleners als maatschappelijke opvang.

Meerjarenspraak

1. Gemeente en corporaties investeren gezamenlijk in samenwerkingen met onder andere maatschappelijke en zorgorganisaties.
2. Gemeente en corporaties maken per mogelijke ontwikkellocatie afspraken over sociale kavelprijzen, naar woonvorm en doelgroep.
3. Gemeente en corporaties stimuleren de verhuizing van ouderen naar toegankelijke woningen, zeker wanneer deze klantbehoefte aanwezig is.
4. Gemeente en corporaties zetten zich in voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit de zorgvoorzieningen.
5. Gemeente en corporaties werken naar een beleidskader met definities van verschillende woningzoekenden met een bijzondere woonvraag en daaruit voortkomende procentuele verdeling van toewijzingen.
6. De gemeente en corporaties werken aan sociale, veilige en schone buurten waar bewoners zich thuis voelen en waar de voorwaarden voor lang zelfstandig wonen optimaal zijn (denk aan de Omgevingswet, gezondheidsbeleid, inclusie-beleid of leefbaarheidsbeleid).

1.3 Evenwichtige en duurzame wijken

De wijken en kernen van de gemeente Vught hebben elk een eigen karakter. Zo kenmerkt Vught-Noord zich door een ruim groen woonmilieu met veel villa's. Vught-Zuid is gevarieerder met rijwoningen, tweekappers, appartementen en ook meer sociale huurwoningen. Delen van Vught-Zuid zijn behoorlijk versteend. Helvoirt is een kerkdorp met een eigenstandig voorzieningen- en verenigings-aanbod. De bebouwing daar kenmerkt zich door veel grondgebonden woningen, vaak een tweekapper of vrijstaande woning. Cromvoirt is de kleinste kern in onze gemeente. Voorzieningen zijn beperkt tot enkele basisvoorzieningen. Hier staan veel vrijstaande grotere koopwoningen.

Een van de grote uitdagingen is om in de woonomgeving bij te dragen aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Doel vanuit het klimaatakkoord is om CO₂-

uitstoot in 2030 met 49% te verminderen ten opzichte van 1990, en in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. Corporaties hebben voor de verduurzaming van hun woningen al behoorlijke stappen gezet. Het grootste deel van de woningen in onze gemeente bestaat echter uit koopwoningen. De ervaring is dat verduurzaming hierachter blijft. Specifiek geldt dit doorgaans voor woningen uit de jaren '50, '60 en '70.

De afgelopen jaren lag in de verduurzaming van de woningvoorraad het zwaartepunt bij energiebesparing en -transitie. De focus verschuift richting een samenhangende benadering met een balans tussen verschillende opgaven: energietransitie, circulariteit, en klimaatadaptatie. Zeker bij dat laatste punt speelt ook gezondheid een rol.

De verscheidenheid aan wijken is een belangrijke kwaliteit van de gemeente Vught. Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbare wijken onze absolute voorkeur. We vragen aandacht voor de ontwikkeling van duurzame buurten en het stimuleren van duurzaam burenccontact. Wij willen graag streven naar een gemeenschap die de schijnbare materiële verschillen weet te overstijgen en vanuit het maatschappelijk belang handelt en waar iedereen zich thuis en welkom voelt.

Ook veiligheid is een thema dat steeds meer in de wijken speelt, denk daarbij aan personen met verward/onbegrepen gedrag, ondermijning, wijkoverlast, enzovoorts). We willen met elkaar eerder om tafel bij signalen en dreigende escalaties.

Meerjarenafpraak

1. Eens in de drie jaar voert de gemeente samen met de corporaties en huurdersorganisaties een wijkshouw uit om eventuele knelpunten in de openbare ruimte in beeld te brengen, met extra aandacht voor toegankelijkheid en gezondheid.
2. Gemeente en corporaties werken aan wijkplannen en betrekken de bestaande onderhoudsplanning van corporaties om momentum te vinden in communicatie aan woningeigenaren door gemeente over verduurzaming, verbeteren en toegankelijkheid van bestaande voorraad.
3. Nieuwbouw in de kernen benutten we om de belevingskwaliteit en de biodiversiteit van de openbare ruimte te verbeteren. Dit heeft aandacht bij het ontwerp.
4. Gemeente voert de Transitievisie Warmte uit om daarmee te voldoen aan de afspraken uit het klimaatakkoord en dus de reductie van de CO₂-uitstoot. Corporaties leveren daarin een actieve bijdrage.
5. Nieuwbouw in de kernen benutten we om indien nodig en waar mogelijk differentiatie in de wijken aan te brengen op sociaal en economisch vlak.
6. Corporaties, gemeente, politie en andere veiligheids- en zorgpartners werken samen om onveiligheid in de wijken te voorkomen, vroegtijdig te signaleren en aan te pakken.
7. Gemeente en corporaties leveren een bijdrage aan de behoefte aan geclusterd wonen bij voorkeur in te vullen op locaties nabij het centrum en/of voorzieningen, primair door nieuwbouw of eventueel verbouw van niet-woongebouwen. Waar mogelijk ook aanpassing van bestaande woningen.
8. Gemeente en corporaties werken samen met welzijnswerk in de wijken.

1.4 Bijzondere doelgroepen (en flexconcepten)

Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor de huisvesting van woningzoekenden met een specifieke woonvraag, waarvoor woningaanbod zonder inspanning van de gemeente en corporaties onvoldoende tot stand komt. Vanwege de grote druk op de woningmarkt, biedt de gemeente ruimte voor nieuwe (tijdelijke) woonconcepten buiten reguliere woningbouw om. Denk daarbij aan

flexconcepten of woningsplitsing, woning delen. De corporaties onderzoeken de mogelijkheden hiervoor. Zo willen we, naast voor reguliere woningzoekenden, inspelen op woningzoekenden die door hun bijzondere woonwensen niet op de reguliere woningmarkt aan bod komen. Bij tijdelijkheid denken we ook aan tijdelijke huurcontracten, tijdelijke woningen of locaties. Daarmee geven we op korte termijn 'lucht' aan een oververhitte woningmarkt.

In aantallen leggen we de afspraken vast in het thema Groei met variatie en kwaliteit. Op dit moment verdienen in dit licht statushouders, spoedzoekers en woonwagenbewoners extra aandacht.

Statushouders

Het aantal statushouders dat zich in Vught vestigt verschilt per jaar, afhankelijk van de taakstelling die de gemeente krijgt. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze mensen. Via urgentie komen zij in aanmerking voor sociale huurwoningen in Vught. Anno 2021 is de toestroom van vluchtelingen uit Afghanistan een zeer actueel vraagstuk. Waar dit toe gaat leiden is onbekend. Goede huisvesting van de statushouders is van groot belang. Daarbij wordt ook gekeken naar de begeleiding en het draagvlak in de wijk. Gemeente en corporaties zien de huisvesting en de uitvoering van de taakstelling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Woonwagenbewoners

Het wonen in een woonwagen is onlosmakelijk onderdeel van de culturele identiteit van de woonwagengemeenschap. In regionaal verband van Noordoost Brabant zijn afspraken gemaakt om als gemeenten samen in te spelen op deze behoefte: via het Regionaal Handelingsperspectief. Corporaties onderschrijven dit handelingsperspectief. In Vught zijn er op dit moment 3 locaties met in totaal 18 standplaatsen. Het huidige aanbod verhoudt zich tot het regionale gemiddelde. Gemeente en corporaties werken in lijn met het regionaal handelings-perspectief samen. Om te komen tot een juiste toewijzing van deze woonwagens werken we met regiogemeenten en regiocorporaties aan een regionaal inschrijf- en toewijzingssysteem voor standplaatsen.

Spoedzoekers

Op de markt zien we groepen die op de woningmarkt snel en noodzakelijk een woning nodig hebben, maar buiten allerlei regelingen vallen en daardoor niet snel een woning kunnen krijgen. Het gaat bijvoorbeeld om mensen in echtscheidingssituaties, jongeren die afgestudeerd zijn en geen woning kunnen vinden, mensen die om wat voor reden ook in een recreatiewoning wonen. Van deze groepen is de omvang niet bekend. Wel zijn zij afhankelijk van de snelle beschikbaarheid van woningen. In sommige gevallen kan een urgentieregeling uitkomst bieden in andere gevallen zal gekeken moeten worden naar andere woonvormen. We vinden het belangrijk om ook deze woningzoekenden te kunnen helpen.

Meerjarenafpraak

1. Gezamenlijk werken we aan een eenduidig inschrijf- en toewijzingssysteem voor woonwagens en standplaatsen.
2. Naar aanleiding van de resultaten uit het regionale behoefte onderzoek (2021) onder woonwagenbewoners, vindt gezamenlijk overleg plaats over de vraag of en zo ja hoe voorzien kan worden in huur- woonwagens.
3. Gezamenlijk wordt de taakstelling en integratie van de statushouders uitgevoerd vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid. Leidt dit tot extra behoefte aan woningen dan zetten alle partijen zich daar maximaal mogelijk voor in.
4. Gezamenlijk onderzoeken we de mogelijkheden voor andere en eventueel tijdelijke woonconcepten.