

Prestatieafspraken 2026-2027



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	2
1. BESCHIKBAARHEID	3
2. BETAALBAARHEID	4
3. DUURZAAMHEID	5
4. WONEN & ZORG.....	7
5. AANDACHTSGROEPEN	8
6. LEEFBAARHEID	9
ONDERTEKENING PRESTATIEAFSPRAKEN	10
BIJLAGE 1: RELEVANTE KADERS	10

INLEIDING

Sinds de Woningwet 2015 maken corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten jaarlijks prestatieafspraken. Belangrijke achterliggende gedachte hierbij is dat een goede samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente noodzakelijk is om de complexe woonopgave het hoofd te bieden en de volkshuisvestingsdoelen te behalen.

Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in afstemming met de huurdersbelangen organisaties 'Huurders Belangen Leystromen (HBL)' en 'Huurderskoepel Laurentius' (HKL). Kaders voor de prestatieafspraken zijn het programma Wonen Alphen-Chaam, programma Duurzaamheid en de strategie versterken sociaal beleid, de koersplannen van beide corporaties, de Volkshuisvestelijke prioriteiten, Nationale prestatieafspraken, SRBT-woondeal en de regionale WoonZorgvisie.

De gemeente Alphen-Chaam, Leystromen, Laurentius, HBL en HKL, hierna te noemen partijen, kiezen ervoor om prestatieafspraken te maken die als een 'paraplu' dienen voor de periode van 2026 en 2027. Deze afspraken zijn in lijn met landelijke en/of regionale afspraken waar we ons als gemeente en als corporatie al aan gecommitteerd hebben en betreffen de thema's:

- Beschikbaarheid;
- Betaalbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Wonen & Zorg;
- Aandachtsgroepen;
- Leefbaarheid.

De prestatieafspraken zijn het vertrekpunt voor het opstellen van jaarlijkse uitvoeringsafspraken waar aan de thema's concrete acties zijn gekoppeld. De uitvoeringsafspraken voor 2026 worden eind 2025 opgesteld, uitvoeringsafspraken voor 2027 worden eind 2026 opgesteld.

Deze prestatieafspraken zijn gemaakt met kennis van en binnen de kaders van de geldende landelijke wetgeving en maatschappelijke ontwikkelingen op het moment van tekenen. Als toekomstige wijzigingen in wet- en regelgeving impact hebben op de gemaakte afspraken, treden partijen hierover snel in overleg, zodat de afspraken aan blijven sluiten op de geldende wet- en regelgeving.

1. BESCHIKBAARHEID

Er ligt een grote woningbouwopgave in een complex speelveld. Dossiers zoals stikstof en netcongestie, aangespannen bezwaarprocedures en een tekort aan arbeidskrachten vertragen het tempo van de nieuwbouw. Door stijgende materiaal- en loonkosten stijgen de bouwkosten. Een terechte gewetensvraag is dan ook of we met alleen nieuwbouw wel voldoende kansen kunnen bieden op het gebied van betaalbaar wonen voor woningzoekenden met lagere inkomens.

De gemeente Alphen-Chaam, Laurentius en Leystromen dragen samen de verantwoordelijkheid voor voldoende aanbod van sociale huurwoningen volgens de opgave SRBT-woondeal.

In lijn met de afgesproken verdeelsleutel sturen we in kwantitatieve zin op de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroepen die zijn aangewezen op de sociale huursector. In kwalitatieve zin realiseren we toekomstbestendige (technisch & duurzaam) woningen in een veilige woonomgeving, passend bij de behoefte van onze (toekomstige)huurders. We zien een veranderende huishoudensontwikkeling. Tot 2030 groeit vooral de behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, waarbij de groep eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar eruit springt. De corporaties hebben bij het ontwikkelen van nieuwe woningen aandacht voor het stijgende aandeel alleenstaanden onder woningzoekenden, waaronder de aandachtsgroepen.

Om versneld woningen toe te kunnen voegen, worden er (tijdelijke) betaalbare woningen op kansrijke locaties geplaatst. De gemeente gaat aan de slag om af te stemmen met de corporaties hoe zij hierin gaan participeren. Bij het ontwikkelen van de nieuwe woningen hebben we aandacht voor het stijgende aandeel alleenstaanden onder woningzoekenden, waaronder de aandachtsgroepen. Het reguliere proces wordt versneld door aan te sluiten bij de regionale Flexwoningen-aanpak voor industriële woningbouw. Flexwoningen zijn (sociale) woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter:

- de woning zelf;
- de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten);
- de locatie.

Niet alleen via nieuwbouw vergroten we het aantal beschikbare woningen, maar ook in de bestaande voorraad zoeken we naar 'slimme' oplossingen zoals woningdelen (inwoning, hospita en friends), verkamering, optoppen en woningsplitsing.

Beschikbaarheid betekent niet alleen een passende woningvoorraad, maar ook dat deze 'in beweging is'. We bevorderen het aantal verhuisbewegingen doordat woningzoekenden eenvoudig toegang hebben tot het regionale woningaanbod. Daarom bieden de regionale corporaties, waaronder ook Leystromen en Laurentius, hun woningen te huur aan via websites www.woninginzicht.nl en www.klikvoorwonen.nl. Met verschillende aanbiedingsmodellen spelen de corporaties in op de behoeften van verschillende woningzoekenden. Daarnaast bevorderen we actief de doorstroming zodat huurders zoveel mogelijk tijdig in een passende woning wonen.

Dit hebben we bereikt op het thema ‘beschikbaarheid’ in 2027

Voldoende nieuwbouw in sociale huur volgens SRBT-Woondeal

- We liggen in 2027 op koers om de doelen uit de SRBT-woondeal te realiseren.
- De randvoorwaarden hiervoor hebben we vastgelegd in de jaarlijkse uitvoeringsafspraken.
- Het door de gemeente opgestelde toetsingskader nieuwbouw borgt het aandeel sociale huur in nieuwbouw.
- De nieuwbouwopgave uit de SRBT-woondeal is tweemaal per jaar gemonitord
- De gemeente heeft locatie aangewezen waar in totaal 20 flexwoningen gerealiseerd gaan worden. Ook heeft de gemeente duidelijk op welke termijn deze worden geplaatst door wie en onder welke voorwaarden.

Meer inzetten op slimme oplossingen in de bestaande woningvoorraad

- Gemeente en corporaties passen samen verschillende vormen van woningdelen toe.
- De gemeente heeft een afwegingskader opgesteld voor woningsplitsing en verkamering (woningdelen).

Vergroten aantal verhuisbewegingen

- Gemeente en corporaties hebben samen stappen gezet om doorstroming te bevorderen.
- Wie sneller wonen wil, onderdeel van het regionaal woonruimte verdeelsysteem Woning in Zicht, is door Leystromen en de aangesloten corporaties gemonitord en waar nodig verbeterd. Klik voor Wonen werkt aan een vergelijkbaar woningverdeelsystematiek in de regio Klik voor Wonen.

2. BETAALBAARHEID

Corporaties en de gemeente zorgen samen voor voldoende sociale huurwoningen met betaalbare huurprijzen die aansluiten bij het inkomen van de huurders. Daarbij kijken we niet alleen naar de huurprijs, maar naar de totale woonlasten. Want zelfs als de huurprijs past, kunnen onverwachte gebeurtenissen in combinatie met een kleine financiële buffer zorgen voor betalingsproblemen.

Betalingsachterstanden en schulden leiden tot stress en belemmeren oplossingen. Daarom bieden we hulp: we nemen de verantwoordelijkheid niet over, maar wijzen huurders wel de weg, bijvoorbeeld naar ondersteunende voorzieningen – via de Voorzieningenwijzer - als deze voor de betreffende huurder nog onbekend is. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties informeren huurders proactief over bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor hulp in geval van betalings- en schuldenproblematiek. We stimuleren en motiveren huurders hier (tijdig) gebruik van te maken. De gemeente en corporaties versterken elkaar in het programma Vroegsignalering.

De vraag naar huurwoningen voor middeninkomens neemt toe. De corporaties kunnen binnen de wettelijke kaders (7,5 en indien nodig tot maximaal 15% van de) sociale huurwoningen aan deze groep toewijzen. Zo vallen er minder woningzoekenden tussen wal en schip, is er extra ruimte om de keuzevrijheid van de huurder te borgen en blijven we werken aan gevarieerde en leefbare buurten.

We focussen op wat binnen onze eigen invloedssfeer valt: een betaalbare, duurzame woning. Corporaties zorgen voor voldoende woningen in de diverse huurprijsklassen (na mutatie), rekening houdend met, voldoende woningen voor lage inkomens, de kwaliteit van de woning en wet- en regelgeving waaronder ‘passend toewijzen’. Ze volgen het huurbeleid zoals in de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd. Corporaties kunnen bij huurders met een hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen.

Dit hebben we bereikt op het thema ‘betaalbaarheid’ in 2027

Verminderen van betalingsproblemen

- Samenwerking tussen gemeente en corporaties op het gebied van vroegsignalering is gecontinueerd en waar nodig verbeterd.

Meer bewustwording gecreëerd

- Gebruik voorzieningenwijzer is ten opzichte van 2025 aanzienlijk toegenomen.

Passende woningvoorraad

- Voor de doelgroep passend toewijzen blijven we streven naar voldoende beschikbare betaalbare woningen. Jaarlijks is dit besproken, gemonitord en eventueel bijgesteld.
- We bieden ruimte binnen de wettelijke kaders voor de middeninkomens binnen de sociale woningvoorraad.

3. DUURZAAMHEID

De urgentie om te verduurzamen is groot, mede door de sterk wisselende energieprijzen en daarmee oplopende woonlasten voor huishoudens. Tegelijk is de praktijk weerbarstig; schaarste aan materialen en vakmensen, netcongestie, flora en fauna wetgevingen en lange procedures remmen de voortgang. Daarom is slim samenwerken, heldere prioritering en goede afstemming cruciaal en kunnen we elkaar versterken.

De effecten van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hittestress hebben een directe impact op de leefbaarheid en het wooncomfort. Samen werken we aan klimaatbestendige woonomgevingen, waarin aanpassingen aan woningen en openbare ruimte bijdragen aan meer comfort en klimaatbestendigheid van de woningvoorraad en woonwijken.

De energietransitie biedt kansen. Isolatie en renovatie maken woningen energiezuinig, verkleinen de afhankelijkheid van fossiele grondstoffen en bevorderen het gebruik van biobased en circulaire materialen. In lijn met de landelijke en regionale ambities wordt ingezet op een verdere toepassing van biobased en circulaire materialen in onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

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

woningkwaliteit haalbaar en betaalbaar is. Energiebesparing staat centraal, als middel om woonlasten te verlagen én het milieu te ontlasten. Wij erkennen dat de energiebesparing in de woningvoorraad noodzakelijk is en een gezamenlijke inspanning vergt.

In 2021 heeft de gemeente de Transitievisie Warmte vastgesteld. Hierin staat de route naar een aardgasvrije gemeente beschreven. In de gemeente waren op dat moment geen grootschalige warmteoplossingen beschikbaar, dus daarom richtten we ons op ‘all-electric’ oplossingen. We gaan gemeentebreed aan de slag met het aardgasvrij(-ready) maken van de woningen. Hierbij houden we oog op de ontstane netcongestie in onze regio. De Transitievisie Warmte wordt iedere vijf jaar herijkt. Onder de nieuwe Omgevingswet wordt dit een Warmteprogramma.

Dit hebben we bereikt op het thema ‘duurzaamheid’ in 2027

Samenwerking werkgroep duurzaamheid

- De gemeente en Leystromen hebben samen een actieve werkgroep duurzaamheid, waaraan Laurentius als agendalid deelneemt op relevante thema's. De werkgroep heeft zich structureel gericht op het delen van kennis, het verbeteren van de onderlinge afstemming en het ontwikkelen van gezamenlijke initiatieven op het gebied van energie, klimaatadaptatie, circulair en biobased (ver)bouwen, mobiliteit en bewonersparticipatie. Dit heeft geleid tot effectieve samenwerking en concrete resultaten binnen deze thema's.

Een leefbare, groene en toegankelijke leefomgeving

- Bij grote ontwikkelingen worden woningen en hun buitenruimte, zo veel als mogelijk, natuurinclusief en klimaatadaptief (ingericht) om bestand te zijn tegen hittestress, wateroverlast, verdroging en daarnaast ook de biodiversiteit bevorderen.

Een duurzamere en groenere woningvoorraad

- In 2027 zijn alle woningen van de corporaties met een E, F of G-energielabel verduurzaamd.
- Het energieverbruik van huurders is verminderd door verduurzaming woningvoorraad.
- De werkgroep duurzaamheid heeft samen bepaald hoe om te gaan met ‘handreiking duurzaam bouwen’ om te gaan.
- Er zijn stappen gezet richting het structureel toepassen van biobased en circulaire materialen bij nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Er zijn in meerdere nieuwbouw, onderhoud en verduurzamingsprojecten projecten biobased materialen toegepast, zoals bijvoorbeeld natuurlijke isolatiematerialen.
- Corporaties hebben hun koersplannen gevolgd op het gebied van circulariteit. Zij pasten circulaire materialen toe als die zich in de praktijk bewezen hebben en niet substantieel kostenverhogend zijn. Maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit pasten we toe als daar draagvlak voor is en we daarmee konden bijdragen aan de veerkracht van de buurt.
- Er is een warmteprogramma opgesteld met de corporaties als belangrijke stakeholder in dit proces. Het warmteprogramma biedt duidelijkheid in wanneer welke wijk van het aardgas gaat en wat de alternatieve warmtebron wordt. Belangrijke input voor het warmteprogramma is de energiesysteemverkenning waarin ook kleinschalige (collectieve) warmte-oplossingen in beeld zijn. Afhankelijk van de inhoud van het warmteprogramma, beschrijft het uitvoeringsplan vervolgens hoe we dat gaan doen. Deze stelt de gemeente samen met de corporaties op. Prioritering en tijdlijn volgen uit het warmteprogramma.

4. WONEN & ZORG

In 2024 stelden de gemeenten in de regio Hart van Brabant samen met onder meer Leystromen en Laurentius de regionale Woonzorgvisie vast. Tijdens dit proces is er intensief samengewerkt met zorgaanbieders, woningcorporaties, welzijnsorganisaties en belanghebbende organisaties. Daarmee borgen de gemeenten een samenhangende aanpak van wonen en zorg. De lokale vertaling van de regionale Woonzorgvisie wordt opgepakt door de gemeente in afstemming met de corporaties.

De vraag naar wonen met zorg neemt toe door extramuralisering, vergrijzing en de wens om langer thuis te wonen. Gemeente en corporaties nemen samen verantwoordelijkheid om deze groeiende groep passende huisvesting te bieden. Naast woningaanbod zijn ook het voorzieningenniveau, de zorginfrastructuur en de daarbij behorende begeleiding van belang. Om mensen goed te kunnen ondersteunen en daarmee zoveel mogelijk proberen te voorkomen dat ze hulp nodig gaan hebben, maken we concrete afspraken over de samenwerking en bijdrage van alle partijen: gemeente, corporatie, bewoners en bewonersorganisaties, zorg, welzijn en veiligheid. Met deze gedachten is er door zowel de ABG-gemeenten als maatschappelijke organisaties de strategie “*versterken sociale basis*” opgesteld.

Dit hebben we bereikt op het thema ‘wonen & zorg’ in 2027

Lokale woonzorgvisie en herijkte woondeal zijn geïmplementeerd

- De regionale SRBT-woondeal is vertaald naar een lokale opgave.
- De regionale woonzorgvisie Hart van Brabant is vertaald naar een lokale woonzorgvisie. De gemeente heeft hierbij de corporaties betrokken.

Sociale basis is versterkt

- De gemeente heeft de corporaties samen met andere partijen betrokken in het versterken van de sociale basis.
- We werkten samen met belanghebbende partijen aan sterke lokale teams en hebben onze expertise ingezet waar nodig.
- Gemeente en de corporaties hebben samen met belanghebbende partijen een communicatiestrategie voor het sociaal domein als richtlijn opgesteld.

5. AANDACHTSGROEPEN

Gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Er is sprake van woningnood, zowel bij aandachtsgroepen als reguliere woningzoekenden. Het is belangrijk dat er zorgvuldige keuzes worden gemaakt over de verdeling van woonruimte, waarbij de belangen van álle woningzoekenden worden behartigd. In regionaal verband worden hiervoor de fair share afspraken uitgewerkt.

De corporaties en de gemeente streven ernaar dat deze woningzoekenden een passende plek te vinden, waarin zij (actief) kunnen deelnemen aan de samenleving. Bij de huisvesting van aandachtsgroepen is balans een belangrijke voorwaarde. Balans in de buurt tussen meer en minder kwetsbare inwoners, balans in toewijzing aan aandachtsgroepen en reguliere woningzoekenden. Iedere voorrangspositie gaat ten koste van iemand anders die op een woning wacht. Dit vraagt om zorgvuldigheid.

We zetten in op de huisvesting van bewoners die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Mensen die zelfstandig kunnen wonen, krijgen door zorg- en welzijnspartners passende ondersteuning aangeboden en kansen op volwaardige participatie worden gezien en benut. Ook zetten we in op een zachte landing in de juiste buurt, passend bij de draagkracht van de wijk, zodat het prettig wonen is voor de persoon zelf en het past in de woonomgeving.

In het kader van het traject 'Weer Thuis' heeft Leystromen en de gemeente afspraken (in de vorm van een inspanningsverplichting gemaakt over de uitstroom van mensen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

De gemeente biedt begeleiding en ondersteuning in het deelnemen aan onze samenleving. Bijvoorbeeld door te zorgen dat niet al in het begin betalingsproblemen ontstaan, door het perspectief op werk te vergroten en door te informeren over mogelijke deelname aan sociale netwerken.

De gemeente neemt de regie om aan de "taakstelling" te voldoen en zorg te dragen voor een goede begeleiding van vergunninghouders waarmee de maatschappelijke participatie en acceptatie wordt bevorderd.

Dit hebben we bereikt op het thema 'aandachtsgroepen' in 2027

De regionale fair share afspraken zijn lokaal doorvertaald

- De regionale fair share afspraken zijn geïmplementeerd in lokaal beleid en werkwijzen en zijn verder uitgewerkt om een evenwichtige verdeling van woonruimte te waarborgen voor zowel aandachtsgroepen (waaronder urgentiegroepen) als reguliere woningzoekenden.

Partijen werken samen aan de opgave voor passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- Gemeente en de corporaties hebben afspraken gemaakt over het aandeel woningtoewijzing aan vooraf bepaalde aandachtsgroepen.

- Gemeente en de corporaties hebben afspraken gemaakt over financiële passendheid bij het toewijzen aan aandachtsgroepen.

6. LEEFBAARHEID

Woongenot hangt samen met de kwaliteit van de woning én de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Samen willen we de negatieve trend van de afgelopen jaren in betreffende kwetsbare gebieden keren. Dat vergt langjarig commitment van alle betrokkenen en samenwerking met bewoners.

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

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

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

Dit hebben we bereikt op het thema ‘leefbaarheid’ in 2027

Corporaties staan in goed contact met haar huurders

- Corporaties staan in intensief contact met haar huurders op verschillende wijzen.

ONDERTEKENING PRESTATIEAFSPRAKEN

Aldus overeengekomen te Alphen – 18 december 2025,



.....
Dhr. H.A.W.M. Daandels,
Wethouder



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



.....
De heer L. de Boer,
bestuurder



.....
De heer E. Kiljan,
bestuurder



.....
De heer T. Hagendijk,
bestuurder

BIJLAGE 1: RELEVANTE KADERS

1. Programma wonen Alphen-Chaam

Het '*programma*' is een instrument uit de Omgevingswet. Deze wet is per 1 januari 2024 in werking getreden en hierin zijn alle regels rondom de fysieke leefomgeving samengevoegd. In het kerninstrument omgevingsvisie, dat de gemeenteraad vaststelt, legt de gemeente de hoofdlijn van het te voeren (integrale) beleid voor de fysieke leefomgeving vast. In een programma kan de gemeente beleid uit de omgevingsvisie concreter invullen voor specifieke gebieden, sectoren of onderwerpen, waaronder het thema wonen. Het programma is daarmee de schakel tussen beleid en uitvoering. Het programma - en dus ook het omgevingsprogramma wonen - wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (artikel 3.4 Omgevingswet). De gemeente gebruikt het omgevingsprogramma wonen bijvoorbeeld om woningbouwprojecten te kunnen toetsen en om inwoners, partners en initiatiefnemers te stimuleren om acties te ondernemen die bijdragen aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie. Het programma wordt ook gebruikt als basis voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties. Een programma kan daarnaast grondslag zijn voor de inzet van een wettelijk instrument.

2. Strategie duurzaamheid

In 2024 heeft de gemeenteraad van Alphen-Chaam de Strategie Duurzaamheid (onder de titel "Samen duurzaam doen") vastgesteld. De strategie biedt richting aan beleid, uitvoering en samenwerking met partners en wordt gebruikt als inhoudelijk en richtinggevend kader. De belangrijkste thema's zijn energie, klimaatadaptatie & biodiversiteit, circulariteit, duurzame mobiliteit en communicatie & participatie, waarvoor zowel ambities als concrete doelstellingen zijn geformuleerd. De strategie zet onder meer in op CO₂-reductie, energiezuinige en aardgasvrije woningen, klimaatbestendige en natuurinclusieve leefomgeving, circulariteit, biobased (ver)bouwen en onderhouden, duurzaam materiaalgebruik en het stimuleren van elektrisch vervoer en fietsgebruik. Daarnaast is het actief betrekken van inwoners en andere partners een belangrijk uitgangspunt. De prestatieafspraken met de woningcorporatie vormen een concrete uitwerking van deze kaders en beschrijven hoe bijgedragen gaat worden aan de gemeenschappelijke duurzaamheidsambities.

3. Strategie versterken sociale basis

Gemeenten krijgen vanuit het rijk verschillende opdrachten die de sociale basis raken. Onder sociale basis wordt het geheel van inwoners met hun informele en formele netwerken en de organisaties, diensten en voorzieningen verstaan die in onze gemeenten aanwezig zijn. Zij maken het mogelijk dat inwoners in sociale verbanden kunnen leven en kunnen meedoen in de samenleving. De sociale basis en de vrijwillige inzet daarbinnen leveren een grote bijdrage aan veel maatschappelijke vragen en opgaven. De sociale basis is van en voor iedereen, maar ook kwetsbaar omdat ze afhankelijk is van de bijdragen van velen. Daarom is het belangrijk om de sociale basis te ondersteunen en waar mogelijk te versterken. Het college vindt het belangrijk om de sociale basis te ondersteunen en sterker te maken. Om hier richting aan te geven hoe we de bestaande sociale basis kunnen versterken heeft de gemeenteraad de Strategie Versterken Sociale Basis "Een sterke sociale basis, dat ZIJN we samen" vastgesteld. Samen met de maatschappelijke partners, informele en formele netwerken waaronder de woningcorporaties gaan we aan de slag met de uitwerking. De ambitie is om een veerkrachtige en inclusieve toekomstbestendige samenleving te zijn waar iedereen kan meedoen.

4. Nationale Prestatieafspraken (NPA)

Op 30 juni 2022 heeft het Ministerie van VRO (Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening) Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt met Aedes (koepelorganisatie van woningcorporaties), de Woonbond (belangenbehartiging huurders) en VNG (vereniging Nederlandse gemeenten). Deze vormen een overkoepelend kader voor de volkshuisvestelijke opgaven in Nederland. Ze zijn bedoeld om landelijke doelen te stellen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid van woningen. Deze afspraken worden vertaald naar regionale en lokale niveaus om beter in te spelen op de specifieke behoeften en omstandigheden van verschillende gebieden.

Eind 2024 zijn de [hernieuwde Nationale Prestatieafspraken](#) vastgesteld om beter in te spelen op de huidige maatschappelijke uitdagingen.

5. Volkshuisvestelijke prioriteiten

[De volkshuisvestelijke prioriteiten](#) zijn door de Minister vastgesteld in het verlengde van de NPA. De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn op hoofdlijnen:

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

Partijen moeten de volkshuisvestelijke prioriteiten betrekken bij de prestatieafspraken. Met de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv), worden de prioriteiten vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. De Wvrv is nog niet in werking getreden (wetsvoorstel 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer verzonden).

6. Woondeal Stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT)

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

De volgende regionale afspraken staan in de [SRBT Woondeal](#)¹ (verkort weergegeven):

1. *Woningbouwopgave:*

Realisatie van minimaal netto 46.129 woningen in Stedelijke Regio Breda-Tilburg tot en met 2030. De bouwopgave per gemeente voor de periode 2025 tot en met 2034 is in het najaar van 2025 geactualiseerd. In de gemeente Alphen-Chaam gaat het om totaal 305 woningen.

2. *Versnellen woningbouw:*

Om versnelde woningbouw te realiseren zet de SRBT-regio in op sleutelgebieden, sleutellocaties, kansrijke locaties, flexwoningen en kleinschalige locaties.

¹ Medio 2025 wordt de woondeal herijkt en verrijkt, waaronder de kwalitatieve afspraken over aandachtsgroepen en afspraken over de middellange termijn.

3. *Betaalbaarheid:*

Van de t/m 2030 nieuw te realiseren woningen bestaat 30% uit sociale huurwoningen en 40% uit middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Waar mogelijk worden bestaande plannen hierop aangepast.

4. *Kwalitatieve opgave aandachtsgroepen:*

Er is ook een kwalitatieve woonopgave om de mismatch tussen vraag en aanbod op dit moment te beperken. Er is sprake van een grote opgave bij de huisvesting van een aantal aandachtsgroepen: ouderen, dak- en thuislozen, sociaal urgenten en uitstroom uit intramurale situaties, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

5. *Herstructurering, transformatie en verduurzaming:*

Benutten van kansen binnen bestaand bebouwd gebied, benutten van ondersteuningsmiddelen van het Rijk en meer inzetten op conceptueel en circulair bouwen.

6. *Samenwerking, monitoring en sturing:*

Partnerschap tussen gemeente, corporatie, provincie en Rijk is van belang om uitvoering te geven aan de realisatie en versnelling van de woonopgave door middel van samenwerking, monitoring en sturing.

7. Regionale Woonzorgvisie

De regio Hart van Brabant groeit, met een toenemend aantal inwoners en een veranderende bevolkingssamenstelling, vooral meer ouderen en kwetsbare groepen. Het leven wordt duurder en er is sprake van schaarste op meerdere terreinen, waardoor zorgen over de toekomst toenemen. De uitdagingen zijn zo groot dat regionale samenwerking nodig is: gemeenten werken samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, belangenbehartigers, ervaringsdeskundigen en inwoners om maatschappelijke opgaven gezamenlijk aan te pakken.

In 2024 is de [Regionale woonzorgvisie van Hart van Brabant](#) vastgesteld.