

VOLKSHUISVESTELIJK BOD PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030, uitvoeringsjaar 2027



INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|----|
| INLEIDING EN ONDERTEKENING..... | 3 |
| SAMENWERKINGS- EN PROCESAFSPRAKEN..... | 5 |
| 1. BESCHIKBAARHEID..... | 8 |
| 2. BETAALBAARHEID..... | 13 |
| 3. LEEFBAARHEID..... | 16 |
| 4. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID..... | 20 |
| 5. HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN..... | 23 |



MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030



INLEIDING

Gemeente Zundert, Thuisvester en Huurdersvereniging gemeente Zundert hebben, conform de Woningwet, in gezamenlijkheid prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2026-2030. Om te komen tot deze prestatieafspraken zijn de betrokken partijen met elkaar in dialoog gegaan over de lokale ambities. Thuisvester heeft een overzicht van de voorgenomen activiteiten voor de periode 2026-2030 opgesteld. Deze vormt de basis voor de voorliggende prestatieafspraken. Hierbij sluiten we aan bij de Nationale prestatieafspraken (NPA), de regionale Woondeal Stedelijke regio Breda – Tilburg, het volkshuisvestingsprogramma (Omgevingsthema Wonen 2025-2030) van gemeente Zundert en de strategische visie en het handelingsperspectief van Thuisvester. De afspraken gelden voor de periode 2026 tot en met 2030. Aanvullend hierop worden er ieder jaar concrete jaarafspraken gemaakt.

Thema's

Gemeente Zundert, Thuisvester en huurdersvereniging gemeente Zundert hebben inhoudelijk afspraken gemaakt over de volgende hoofdthema's:

1. Beschikbaarheid: nieuwbouw, aankoop/verkoop, liberalisatie
2. Betaalbaarheid
3. Leefbaarheid
4. Kwaliteit en duurzaamheid
5. Huisvesting van specifieke doelgroepen, wonen & zorg

Financiële verantwoording

Alle voornoemde afspraken zijn onder voorbehoud van financiering en borging.

Samenvatting opgaven in gemeente Zundert

Het volkshuisvestingsprogramma 'Omgevingsthema Wonen' van 2025 van gemeente Zundert kent de volgende kernpunten:

- Minimaal 70% van de woningbouwopgave is een 'betaalbare woning', waarvan;
 - Minimaal 30% een sociale huurwoning
 - Minimaal 10% goedkope koop en / of middeldure huurwoning
 - Minimaal 30% betaalbare koop en / of middeldure huurwoning
 - Maximaal 30% vrij in te vullen
 - Minimaal 30% van de woningbouwopgave is een nul-tredenwoning
 - We bouwen kleine, betaalbare koop- en huurwoningen voor starters
 - Iedere kern heeft een woon (-zorg) complex met ontmoetingsruimte

Visie Thuisvester

Het Handelingsperspectief 'Samen op weg' van Thuisvester kent de volgende kernpunten:

- Een perspectiefwisseling van klantgedreven organisatie naar maatschappelijk partner, met focus op samenwerking en netwerkontwikkeling.
- Drie basisprincipes als leidraad:
 - Opgave- en gebiedsgericht werken, met één wijkbeeld, één plan, één team en één budget.
 - Verandering omarmen, ook als het schuurt, met ruimte voor vallen en opstaan.
 - Data-gedreven werken, gericht op voorspellend handelen en slimme inzet van technologie.
- De maatschappelijke opgaven worden uitgewerkt aan de hand van vier hoofdthema's:
 - Anders wonen – variatie in woonvormen, flexibiliteit en snelheid in woningrealisatie.
 - Duurzaam en groen – bouwen aan toekomstbestendige wijken met aandacht voor circulariteit, biodiversiteit en energietransitie.
 - Er op tijd bij zijn – vroegsignalering en samenwerking voor bestaanszekerheid en preventie.
 - Samenleven en verbinding – versterken van leefbaarheid, ontmoeting en gemeenschapszin in wijken en dorpen.

ONDERTEKENING

De meerjarige prestatieafspraken gemeente Zundert 2026-2030, uitvoeringsjaar 2027 zijn overeengekomen te Zundert op ... december 2026.

Gemeente Zundert
J.G.P. Vermue, Burgemeester

Huurdersvereniging gemeente Zundert
J.F.L.C. Backx, Voorzitter

Thuisvester
D.A.M.M. Gerrits, Directeur-Bestuurder





SAMENWERKINGS- EN PROCESAFSPRAKEN

De afspraken die we maken zijn voornamelijk langer durend van aard met de ambitie om onze doelstellingen voor 2030 te behalen. De voorliggende afspraken gelden voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2030. In deze afspraken staan de gezamenlijke visie en ambities centraal en focussen we ons op een zo'n goed mogelijke samenwerking. Daarvoor is het belangrijk dat we wederkerige afspraken maken die de betrokken partijen in staat stellen om de gevraagde prestaties te leveren. We hebben elkaar hard nodig om samen het verschil te maken en de volkshuisvestelijke opgaven aan te pakken. We focussen ons in deze prestatieafspraken dan ook op 'growing concern'. Nieuwe afspraken waarin we gezamenlijk echt het verschil kunnen maken voor de bewoner. Alles wat we samen doen en goed loopt, het zogenaamde 'going concern', zetten we voort maar laten we in deze prestatieafspraken buiten beschouwing.

Wat gaan we samen doen?

1. We maken afspraken voor de periode 2026 tot en met 2030. Concreet hebben we alvast een gezamenlijke visie opgesteld per onderwerp met daarbij meetbare doelen voor 2030. Ook zijn er alvast activiteiten voor 2026 opgesteld om naar deze doelen toe te werken. De activiteiten voor 2027 volgen in 2026, de activiteiten voor 2028 volgen in 2027 en zo voort.
2. Als er geen concrete afspraken gemaakt kunnen worden op een bepaald thema, worden er procesafspraken gemaakt om wel tot overeenstemming te komen in het volgende jaar.
3. We werken volgens de volgende cyclus:
 - Uiterlijk 1 april van ieder jaar vindt er een voorbereidend overleg plaats tussen gemeente Zundert, Thuisvester en huurdersvereniging gemeente Zundert. In dit overleg kijken we terug op het voorgaande jaar, gaan we in gesprek over waar in het komende jaar onze gezamenlijke aandacht ligt en wat voor afspraken daar dan bij horen voor in het volkshuisvestelijk bod (overzicht met activiteiten).
 - Uiterlijk 1 juli deelt Thuisvester het door haar opgestelde volkshuisvestelijk bod met een overzicht van voorgenomen activiteiten met gemeente Zundert en huurdersvereniging gemeente Zundert, tenzij Thuisvester, gemeente Zundert en huurdersvereniging gemeente Zundert anders zijn overeengekomen. Thuisvester doet daarbij ook de uitnodiging om in gesprek te gaan over prestatieafspraken.
 - Gemeente Zundert en Thuisvester stellen hierna per thema werkgroepen op waarbij vakinhoudelijke collega's in gezamenlijkheid verder vorm geven aan de concrete activiteiten voor het komende jaar.
 - Uiterlijk 15 december vindt ondertekening van de prestatieafspraken plaats en worden de prestatieafspraken gepubliceerd op de website van Thuisvester.

VOLKSHUISVESTELIJK BOD PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030, UITVOERINGSJAAR 2027

4. De voortgang van de huidige afspraken wordt meermaals per jaar gemonitord.
5. Zowel gemeente Zundert als Thuisvester neemt haar verantwoordelijkheid en eigenaarschap voor de gemaakte afspraken.
6. Via het bestuurlijk overleg geven gemeente Zundert en Thuisvester statusupdates over de onderwerpen die in de prestatieafspraken aan bod komen, waarbij de ambtelijke organisatie ruimte wordt geboden om input te leveren.
7. De huurdersvereniging gemeente Zundert kan rekenen op ondersteuning van gemeente Zundert en Thuisvester wanneer dit gewenst is.
8. Wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen consequenties hebben voor de gemaakte prestatieafspraken. In de reguliere overleggen (zie punt 4) bespreken we mogelijke wijzigingen van wet- en regelgeving en sturen we waar nodig bij zodat we gezamenlijk kunnen bepalen of ontwikkelingen moeten leiden tot wijzigingen van lopende afspraken en/of aanvullende afspraken.
9. Thuisvester en de gemeente Zundert dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor een sterke regionale binding, door actief aan te sluiten bij de maatschappelijke opgaven die in de regio spelen.

Taken en verantwoordelijkheden van de drie partijen

De drie betrokken partijen: huurdersvereniging gemeente Zundert, Thuisvester en gemeente Zundert handelen ieder vanuit hun eigen specifieke taken en bijbehorende verantwoordelijkheden. De betrokken partijen kunnen elkaar aanspreken op de verantwoordelijkheden bij het maken en het uitvoeren van de afspraken. Voor de volledigheid beschrijven we ze als volgt:

Thuisvester

De corporatie heeft een wettelijk bepaalde kerntaak, namelijk het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting. Ook dragen corporaties bij aan prettig leefbare wijken. In het verlengde daarvan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren.

Huurdersvereniging gemeente Zundert

De belangrijkste taken van een huurdersvereniging zijn: het behartigen van de belangen van huurders in het overleg met de corporatie, het gevraagd en ongevraagd adviseren van de corporatie op beleidsniveau, het raadplegen en mobiliseren van de achterban, het ondersteunen van bewonerscommissies die op complexniveau actief zijn en het vertegenwoordigen van het huurdersbelang bij het opstellen van prestatieafspraken in de driehoek gemeente, huurdersvereniging en corporatie.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030





VOLKSHUISVESTELIJK BOD PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030, UITVOERINGSJAAR 2027

Gemeente Zundert

Het is aan de gemeente om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, dit is wettelijk verplicht (Omgevingsthema Wonen, vastgesteld voor de periode 2025-2030). De gemeente bouwt en beheert woningen niet zelf, maar geeft hiervoor de kaders aan. Het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente raakt ook veel andere verantwoordelijkheden van de gemeente zoals ruimtelijke ordening, maatschappelijke ondersteuning, wonen, zorg en welzijn.

Opbouw van de samenwerkingsafspraken

Per thema hanteren we een vaste structuur voor onze prestatieafspraken. Ieder thema begint met de gezamenlijke opgave waarin we aangeven waar we gezamenlijk naartoe willen in 2030. Daarna zijn er een aantal concrete smart-doelstellingen voor 2030 gerealiseerd. We gebruiken de komende vijf jaar om hiernaartoe te groeien. Vervolgens zijn er een aantal smart-activiteiten voor het huidige jaar geformuleerd, waarmee we een stap in de richting van de doelen voor 2030 zetten.



BESCHIKBAARHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGPORTEFEUILLE IN ZUNDERT

Gemeente Zundert en Thuisvester hebben de gezamenlijke ambitie uitgesproken om het aantal sociale huurwoningen binnen de gemeente fors te laten groeien. Deze ambitie sluit aan bij de bredere doelstellingen van de woondeal en de noodzaak om te voorzien in voldoende betaalbare en passende huisvesting voor uiteenlopende doelgroepen. We staan hierin samen aan de lat: zowel de gemeente als Thuisvester hebben een belangrijke rol in het realiseren van een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad.

Tegelijkertijd bevinden we ons in een overgangsfase. Een groot deel van de woningbouwprojecten die momenteel in uitvoering zijn, zijn gebaseerd op plannen die al vóór de Woondeal in een vergevorderd stadium waren. Hierdoor zien we op dit moment een tijdelijke daling van het aandeel sociale huurwoningen in Zundert, van 13% naar 12,4% per 1 januari 2025. Deze ontwikkeling vraagt om een gezamenlijke inspanning om in de komende jaren gericht te sturen op het vergroten van het aandeel sociale huur binnen nieuwe woningbouwplannen.

Gemeente Zundert en Thuisvester werken daarom samen aan een dynamische en duurzame woningportefeuille die inspelt op veranderende woonbehoeften en de sociale samenstelling binnen de gemeente. Het doel is om in 2030 toe te groeien naar een sociaal woningaanbod van 14%, dat zowel duurzaam als adaptief is, met voldoende betaalbare woningen voor diverse doelgroepen.

Samen verantwoordelijk voor betaalbare woningen
Zolang de financiële ratio's van Thuisvester dit toelaten, participeren we in nieuwbouwprojecten voor betaalbare huurwoningen voor middeninkomens en in het toevoegen van sociale koopwoningen. De samenwerking is gericht op het realiseren van een gevarieerd aanbod, waarbij nieuwbouw en aankoop worden ingezet om de portefeuille te verjongen en beter aan te laten sluiten op de woonwensen van bewoners.

Strategische verkoop als instrument

Hoewel het uitgangspunt is om tussen 2026 en 2030 geen woningen te verkopen, kan hier in specifieke gevallen strategisch van worden afgeweken.

Innovatieve woonconcepten en gebiedsgerichte aanpak

Om in de periode tot 2030 beter in te kunnen spelen op de woonbehoeften van woningzoekenden in de gemeente Zundert, realiseren we minimaal drie nieuwe woonprojecten met innovatieve woonconcepten zoals modulaire woningen, woningdelen en friendscontracten. Hierbij is het uitgangspunt dat minimaal 50% van deze woningen worden toegewezen aan inwoners uit de gemeente Zundert. De realisatie vindt onder andere plaats door een gebiedsgerichte aanpak en intensieve samenwerking met lokale partners.

Het doel is om de effectiviteit en zichtbaarheid van onze inspanningen in alle kernen van Zundert zichtbaar te vergroten.

Focus op betaalbare huur

Door stijgende koopprijzen groeit de vraag naar betaalbare huurwoningen. Gemeente Zundert en Thuisvester sturen gezamenlijk op een groei van het aandeel sociale huur, met als uitgangspunt minimaal 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten. Afwijkingen worden gecompenseerd in andere projecten, zodat de totale sociale nieuwbouwpoging geborgd blijft. De prioriteit ligt bij het bouwen van sociale huurwoningen, boven sociale koopwoningen. De gemeente ondersteunt dit door beschikbare instrumenten en subsidies maximaal in te zetten.

Vrije toewijzingsruimte naar 15%

Thuisvester heeft jaarlijks haar vrije toewijzingsruimte uitgebreid naar 15% om woningen toe te kunnen wijzen aan huurders met een middeninkomen en zo hun kansen op woonruimte te vergroten. Doel is om een bredere doelgroep te kunnen huisvesten in woningen van Thuisvester om zo meer differentiatie in wijken en buurten te creëren.

Nieuwbouw als kern van het beleid

Nieuwbouw is het belangrijkste middel om onze gezamenlijke doelen te bereiken. Hiermee realiseren we:

- Gemixte wijken met sociale huur, middenhuur en (sociale) koop
- Ondersteuning voor starters, jongeren, middeninkomens en senioren
- Minimaal 200 sociale huurwoningen en +/- 40 middenhuurwoningen bouwen
- Levensloopbestendige woningen die doorstroming bevorderen

Beperkte aankoop en gezamenlijke afstemming

Structurele woningaankopen maken geen deel uit van het beleid. Dit standpunt wordt breed gedragen, onder andere door huurdersvereniging Zundert. Bij eventuele uitzonderingen wordt er altijd gezorgd voor een zorgvuldige afweging.





MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030

HOOFDSTUK 1

De rol van de particuliere sector

Voor het midden- en hoog segment zijn particuliere aanbieders de belangrijkste spelers. Gemeente Zundert bewaakt de betaalbaarheidsverdeling (30-40-30) en maakt duidelijke afspraken over het aandeel betaalbare woningen in projecten. Zo ontstaat een inclusieve woonomgeving waarin ook het middensegment goed bediend wordt.

Investing in nieuwbouw tot 2030

Thuisvester werkt tot 2030 aan diverse nieuwbouwprojecten, met een totale investering van circa

€ 70.000.000 voor de realisatie van circa 200 sociale huurwoningen. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet richting een duurzame, toekomstbestendige betaalbare woningvoorraad.

Thuisvester heeft de volgende nieuwbouwwoningen opgenomen in de begroting:

■ hard ■ medium ■ zacht

| Project | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Totaal |
|-----------------------------------|------|------|------|------|--------|
| De Ren Rijsbergen | | 8 | | | 8 |
| Modulaire woningen Zundert | 40 | 30 | 16 | | 86 |
| Rijserf | | | | 71 | 71 |
| Achtmaalseweg | | | 36 | | 36 |
| Tuinderij Zundert fase 6 / de Bie | | | 17 | | 17 |
| Totaal Zundert | 40 | 38 | 69 | 71 | 218 |

Naast de bovenstaande projecten is Thuisvester ook betrokken bij andere nieuwbouwontwikkelingen (zoals onder andere Hooghe Weide Klein Zundert, Wernhout West, De Brug Zundert, De Willaert Zundert, Margriet van de Laer).



HOOFDSTUK 1

IN DE PERIODE 2026-2030 WERKEN WE AAN DE VOLGENDE MEETBARE DOELSTELLINGEN:

- We voegen minimaal 200 nieuwe sociale huurwoningen toe vóór eind 2030 en we zorgen dat er +/- 40 middenhuurwoningen in plannen zijn toegevoegd.
- We introduceren minimaal drie nieuwe woonvormen om de bestaande sociale huurwoningvoorraad beter te benutten.
- In 2030 is het voor huurders van Thuisvester makkelijker om binnen het woningbezit van Thuisvester door te stromen naar een passende woning.
- De gemeente Zundert en Thuisvester zetten structureel in op de mogelijkheden van de Realisatiestimulans. We zorgen dat deze regeling actief wordt benut bij alle nieuwbouwprojecten met betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).

ACTIVITEITEN 2027

1.1 Woning delen en woning splitsen

In 2026 zijn Thuisvester en de gemeente Zundert gestart met een pilot voor woningdelen en woningsplitsen. Hierdoor ontstaan er nieuwe kansen voor jongeren en starters, benutten we de woningvoorraad beter en versnellen we de toegang tot de woningmarkt. In 2027 zal Thuisvester minimaal vijf woningen beschikbaar stellen voor woningdelen of woningsplitsen. Gemeente Zundert stelt zich faciliterend op bij een eventuele vergunningaanvraag en zorgt uiteindelijk voor structurele inbedding in het lokale woonbeleid.

1.2 Verhuisvoucher om doorstroming te stimuleren

Als het onderzoek in 2026 positief uitvalt, besluit de gemeente Zundert in 2027 over het beschikbaar stellen van financiële middelen voor een verhuisvoucher. Bij een positief besluit wordt dit instrument in 2028 ingezet. De verhuisvoucher heeft als doel doorstroming te stimuleren door bewoners te ondersteunen bij de verhuizing van een sociale eengezinshuurwoning naar een levensloopbestendige sociale huurwoning.

1.3 Grondprijzenbeleid

Marktpartijen die nieuwbouwwoningen ontwikkelen zijn verplicht om 30% sociaal te bouwen. Deze woningen worden doorgaans door Thuisvester afgenomen. Voor Thuisvester is het belangrijk dat deze woningen passen binnen de financiële kaders. Hierbij is een passend grondprijzenbeleid van de gemeente Zundert belangrijk voor Thuisvester. Thuisvester gaat in gesprek met gemeente Zundert over een actueel grondprijzenbeleid voor sociale huur (passend bij de Aedes standaarden) en committeert marktpartijen hieraan via een anterieure overeenkomst.

1.4 Versnellen woningbouw

Gemeente Zundert en Thuisvester brengen uiterlijk in het tweede kwartaal 2027 gezamenlijk in beeld welke lopende woningbouwinitiatieven kansrijk zijn voor versnelling binnen de sociale huur en middeldure segmenten.

Resultaat: minimaal één woningbouwinitiatief waarvoor in 2027 concrete vervolgstappen zijn gezet (planologisch of financieel).

1.5 Inzicht woningvoorraad

Thuisvester levert in het eerste kwartaal van 2027 een actueel overzicht aan van mutaties, wachtlijsten en verwachte ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad in Zundert. Gemeente Zundert en Thuisvester gebruiken dit overzicht voor beleidsmonitoring en afstemming over doelgroepen en woningbehoeften.

1.6 Sneller Wonen: kortere wachttijd via alternatieve toewijzing

In 2026 is het woonruimteverdelingsysteem Klik voor Wonen geschikt gemaakt om met het model Sneller Wonen te werken. Woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben kunnen zich hiervoor, onder bepaalde voorwaarden, aanmelden. Zij kiezen bewust voor een alternatieve route waarbij snelheid boven woonwensen wordt gesteld. Hiermee worden de wachttijden verkort voor een specifieke groep woningzoekenden (hoge tijdsdruk) die nu onvoldoende geholpen worden door alleen inschrijftijd. In 2027 verloot Thuisvester 25% van alle woningen die via Klik voor Wonen worden aangeboden via dit model.





BETAALBAARHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: BETAALBAARHEID EN BESTAANSZEKERHEID VOOR IEDEREEN

In 2030 hebben wij, als gemeente Zundert en Thuisvester, stappen gezet om een meer inclusieve woonomgeving te realiseren waarin betaalbaarheid en toegankelijkheid centraal staan. Onze gedeelde missie is om te zorgen voor voldoende woningen, waarbij de juiste woning op de juiste plek beschikbaar is voor de juiste doelgroep. Door intensieve samenwerking en een aanpak die inspelt op de diversiteit van woonbehoeften, creëren we een solide basis voor betaalbaar wonen in gemeente Zundert.

Groei en toekomstbestendigheid van de woningvoorraad

Om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken, focussen wij gezamenlijk op nieuwbouwprojecten die niet alleen het aantal woningen vergroten, maar ook diverse doelgroepen bedienen. We zetten in op:

- Sociale huur en middenhuur om betaalbare woonruimten te bieden voor lagere en middeninkomens.
- Diversiteit in woningtypen, zoals levensloopbestendige woningen, om doorstroming te bevorderen en gezinnen en ouderen passende opties te geven.

Daarnaast worden de inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhogingen doelgericht geïnvesteerd in energetische verbeteringen en nieuwbouw, wat resulteert in een toekomstbestendige woningvoorraad.

Een gezamenlijke focus op monitoring en sturing

Samen monitoren en sturen wij op de slaagkansen van verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen. Door inzichten te delen en beleidskeuzes af te stemmen, blijven we flexibel inspelen op veranderende woonbehoeften. Door onze krachten te bundelen, bouwen we samen aan een toekomst waarin betaalbaarheid een gedeelde verantwoordelijkheid blijft.

Bestaanszekerheid als onderdeel van betaalbaarheid

Betaalbaarheid gaat voor Thuisvester niet alleen over huurprijzen, maar ook over rust in het hoofd. Zonder financiële ademruimte kunnen mensen niet vooruitkijken, keuzes maken of meedoen in de buurt. In 2030 betekent betaalbaar wonen bij Thuisvester nog altijd dat niemand zijn of haar woning verliest op basis van huurachterstand. We signaleren op tijd, schakelen sneller en maken altijd één integraal plan per huishouden. Zo behouden we niet alleen betaalbare woningen voor onze huurders, maar voorkomen we ook onnodige stress, uitval en maatschappelijke kosten.

Ook de gemeente onderschrijft het belang van betaalbaar wonen als fundament voor een gezonde en inclusieve samenleving. Daarom investeren we in vroegsignalering, samenwerking met maatschappelijke partners en het versterken van lokale voorzieningen. Betaalbaarheid is voor de gemeente niet alleen een economische kwestie, maar ook een sociale: het draagt bij aan bestaanszekerheid, gelijke kansen en leefbare wijken. In lijn met de ambities van Thuisvester zet de gemeente in op het voorkomen van huisuitzettingen, het bieden van maatwerk bij financiële problemen, en het realiseren van voldoende betaalbare nieuwbouw. Samen zorgen we ervoor dat wonen geen bron van zorg is, maar een stabiele basis voor een beter leven.

IN DE PERIODE 2026-2030 WERKEN WE AAN DE VOLGENDE MEETBARE DOELSTELLINGEN:

- In 2030 zijn ontruiming zeldzaam. Het doel is: geen ontruiming op basis van enkel huurachterstanden. Thuisvester en gemeente Zundert werken samen om dit mogelijk te maken.
- Gemeente Zundert en Thuisvester zorgen er samen met andere ketenpartners voor dat we eerder signaleren, sneller schakelen en één plan per huishouden maken wat betreft schuldhulpverlening.
- In 2030 is alle communicatie die Thuisvester en gemeente Zundert richting bewoners doen op B1 taalniveau. Dit doen we met als doel om bewoners op een toegankelijke manier te informeren. Door begrijpelijke taal te gebruiken, willen we ervoor zorgen dat iedereen, ongeacht taalvaardigheid – de informatie kan begrijpen en ernaar kan handelen.
- In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester de samenwerking omtrent bestaanszekerheid versterkt.

ACTIVITEITEN 2027

2.1 Eerder toekennen uitkeringen

Op basis van de resultaten van de pilot 'voorkomen huurachterstanden' in 2026 nemen Thuisvester en de gemeente Zundert in 2027 een besluit over de structurele invoering van het eerder toekennen van een uitkering. Het uitgangspunt hierbij is dat uitkeringen, waar mogelijk, binnen vier weken worden toegekend. Met deze werkwijze wordt beoogd om het ontstaan van huurachterstanden te voorkomen en bewoners tijdig financiële zekerheid te bieden.



2.2 Samenwerking gemeente en Thuisvester rondom bestaanszekerheid

Thuisvester en gemeente Zundert verkennen in 2027 gezamenlijk de impact van de Stevige Lokale Teams op huurders en op de samenwerking tussen wonen en het sociaal domein. In dit kader verkennen partijen de samenwerking op het gebied van vroegsignalering, gegevensdeling en casuïstiekbespreking, en benutten zij de opgedane ervaringen om te komen tot eventuele vervolgstappen, zoals pilots en/of structurele werkafspraken vanaf 2028.

2.3 Gezamenlijke (communicatie)acties rondom bestaanszekerheid

Ook in 2027 organiseren gemeente Zundert en Thuisvester gezamenlijk twee (communicatie)acties rondom het thema bestaanszekerheid. Deze acties worden gekoppeld aan de landelijke themaweken zoals de Week van het Geld of Wereld armoededag waarbij er aandacht wordt besteed aan onderwerpen als energiarmoede en financiële weerbaarheid. De concrete invulling wordt in het eerste kwartaal van 2027 bepaald.

2.4 Communicatie op B1-niveau

In 2027 werken Thuisvester en de gemeente Zundert stapsgewijs toe naar begrijpelijke communicatie op B1-niveau. Nieuwe en aan te passen algemene communicatie-uitingen worden waar mogelijk in B1-taal opgesteld. Partijen maken hierover afspraken en houden hier bij nieuwe uitingen zoveel mogelijk rekening mee, zodat informatie beter toegankelijk is voor inwoners.

2.5 Doorbraakfonds

In 2027 zetten Thuisvester, de gemeente Zundert, Surplus en het Werkplein Hart van West-Brabant, op basis van de pilot in 2026, het doorbraakfonds voort. De betrokken partijen monitoren gezamenlijk de inzet en resultaten van het fonds en benutten deze inzichten voor verdere doorontwikkeling en structurele borging.

LEEFBAARHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: SAMEN BOUWEN AAN LEEFBARE EN VERBONDEN GEMEENSCHAPPEN

In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester in gezamenlijkheid met partners, samen een sterke en duurzame basis gelegd voor schone, hele en veilige leefomgevingen. Deze visie wordt gedragen door onze nauwe samenwerking en de actieve betrokkenheid van bewoners. Samen zorgen we voor wijken waar mensen zich veilig, welkom en verbonden voelen.

Een gedeelde verantwoordelijkheid voor schone, veilige en hele leefomgevingen
Met input van bewoners houden wij onze leefomgevingen schoon, heel en veilig. Wij begrijpen dat dit fundamentele voorwaarden zijn voor woongenot en sociale samenhang. Veiligheid is daarbij een speerpunt. Onze aanpak omvat niet alleen fysieke ingrepen zoals goed onderhoud en veilige infrastructuur, maar ook sociale initiatieven die veiligheid bevorderen door buurtbewoners met elkaar te verbinden. Het is belangrijk om wijken die meer kwetsbaar zijn en waar bewoners wonen die vaak al moeite hebben om zichzelf staande te houden extra te versterken. We geloven dat een weerbare wijk begint met omzien naar elkaar. We willen bewoners inspireren om niet alleen te letten op wat er misgaat, maar ook op wie misschien hulp of aandacht nodig heeft. Bewustwording als basis. Door gerichte voorlichting maken we bewoners bewust van signalen en zijn we duidelijk over wat zij kunnen doen en waar zij deze signalen kunnen melden. Handhaving blijft belangrijk maar heeft een mensgerichte invulling.

Door actief te investeren in het versterken van gemeenschapsgevoel en onderlinge betrokkenheid, creëren we buurten waarin mensen zich gezien, gehoord en gesteund voelen. Dit kan op verschillende manieren, zoals door het faciliteren van ontmoetingen, het stimuleren van samenwerking en het ondersteunen van bewonersinitiatieven die bijdragen aan een positieve leefomgeving. In kwetsbare wijken kan dit het verschil maken: wanneer mensen elkaar kennen en vertrouwen, ontstaat er een netwerk van zorg en solidariteit dat de sociale veerkracht vergroot. Zo bouwen we samen aan buurten die niet alleen fysiek veilig zijn, maar ook sociaal sterk en toekomstbestendig.





HOOFDSTUK 3

Betrokkenheid van de gemeenschap

Wij geloven dat een leefbare omgeving begint bij de bewoners zelf. Daarom zetten wij in op het stimuleren van inwonerparticipatie, waarbij we bewoners actief betrekken bij de plannen die hun woonomgeving beïnvloeden. Kleinschaligheid is hierbij cruciaal: door bewoners op buurtniveau te betrekken, creëren we korte lijnen en hechte gemeenschappen waarin iedereen zich gehoord voelt.

Flexibel inspelen op gemeenschappelijke behoeften

Om te weten wat er leeft binnen de gemeenschap, blijven wij luisteren naar de signalen van onze bewoners. Dit stelt ons in staat om flexibel in te spelen op hun behoeften.

Nieuwe woonwijken met een sociale kern

Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken leggen wij de focus op het bouwen van gemeenschappen, niet alleen huizen. Onze gezamenlijke inspanning zorgt ervoor dat nieuwe wijken kleinschalig en verbonden blijven, met voorzieningen die bijdragen aan het welzijn van bewoners. Zo waarborgen wij dat iedere nieuwe wijk niet alleen functioneel, maar ook sociaal en levendig is.

IN DE PERIODE 2026-2030 WERKEN WE AAN DE VOLGENDE MEETBARE DOELSTELLINGEN:

- In 2030 zijn de wijken in gemeente Zundert schoner en veiliger.
- Doordat de leefbaarheid in kwetsbare wijken is verbeterd, zijn er 30% minder overlastmeldingen.
- In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester de weerbaarheid in verschillende straten en wijken versterkt.
- Thuisvester heeft de mogelijkheid om haar bewoners te bevragen via het “bewonerspanel” en zet dit structureel in. Hierdoor weten we wat er speelt en kunnen we snel acteren op de behoeften en wensen van bewoners. Indien mogelijk betrekken we de gemeente Zundert zoveel als mogelijk bij onze uitvragen als het gaat om de leefbaarheid in de wijken.
- In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester meer bewustwording gecreëerd onder bewoners over het scheiden van afval.

ACTIVITEITEN 2027

3.1 Samenwerking rondom verbeteren afvalverzameling

In 2027 werken de gemeente Zundert en Thuisvester gezamenlijk aan het verbeteren van de afvalinzameling rondom huurwoningen van Thuisvester. Wanneer de gemeente constateert dat afval herhaaldelijk onjuist wordt aangeboden, neemt zij contact op met Thuisvester, waarna Thuisvester in gesprek gaat met de huurder om oorzaken en mogelijke oplossingen te bespreken. Indien dit niet leidt tot verbetering, bepalen gemeente en Thuisvester gezamenlijk de vervolgstappen, waarbij handhavend optreden door de gemeente tot de mogelijkheden behoort.

3.2 Signalering door middel van afval

In 2027 zetten de gemeente Zundert en Thuisvester afvaldata in als signaalinstrument voor leefbaarheid. Op verzoek van Thuisvester vraagt de gemeente bij Saver een overzicht op van huuradressen waar structureel geen afval wordt aangeboden en deelt dit overzicht met Thuisvester. Thuisvester beoordeelt per adres of het uitblijven van afvalaanbiedingen aanleiding geeft tot nadere aandacht binnen het leefbaarheidsdomein, zoals mogelijke signalen van vervuiling, gezondheidsproblemen, niet-bewoning of andere zorgwekkende situaties.

3.3 Plaatsing ondergrondse afvalcontainers

In 2027 informeert de gemeente Zundert Thuisvester tijdig over de beoogde locaties van ondergrondse afvalcontainers bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. Thuisvester verwerkt deze locaties in de communicatie richting toekomstige huurders, onder andere in verhuurdocumentatie en opleverinformatie, zodat huurders vooraf zijn geïnformeerd en hiermee akkoord gaan. Hiermee beogen gemeente en Thuisvester het indienen van zienswijzen door huurders te verminderen en vertraging in de plaatsing van ondergrondse afvalcontainers te minimaliseren.

3.4 Bewonerspanel

In 2026 heeft Thuisvester in nauwe samenwerking met een afvaardiging van de vier huurdersverenigingen het bewonerspanel zorgvuldig ingericht en uitgerold. In 2027 staat het actief toepassen en verder ontwikkelen van het bewonerspanel centraal. Thuisvester ontwikkelt het bewonerspanel tot een volwaardige en centrale nieuwe vorm van bewonersparticipatie, aanvullend op bestaande vormen van bewonersbetrokkenheid. Het panel wordt actief ingezet bij beleidsvorming en wijkgerichte vraagstukken, zodat huurders en woningzoekenden structureel en laagdrempelig aan de voorkant kunnen meedenken. Het bewonerspanel wordt in 2027 ingezet bij beleid en uitvoering via onder andere digitale enquêtes, woonbelevingsonderzoeken en (digitale en fysieke) bijeenkomsten op straat-, complex- en wijkniveau. Het doel is om in 2027 aantoonbaar ervaring op te doen met het panel, gericht op brede deelname, representativiteit en zichtbare invloed op besluitvorming. Thuisvester evalueert de inzet van het bewonerspanel en gebruikt de uitkomsten om bewonersbetrokkenheid verder te versterken en structureel te borgen.





HOOFDSTUK 3

3.5 Zorgzame buurten (verbonden gemeenschappen)

In 2026 is een start gemaakt met het concept Zorgzame Buurten. De ontwikkeling van en naar Zorgzame Buurten vraagt om een samenhangende aanpak waarin ondersteuning, zorg en wonen een gezamenlijke basis vormen. Op basis van de bevindingen van de communitybuilder rollen we in 2027 dit programma verder uit. Zorgzame buurten is een samenwerking van gemeente, Surplus, Avoord, Thebe en Thuisvester.

3.6. Samen tegen ondermijning en woonfraude

Thuisvester zet organisatiebreed één fte extra in om ondermijning tegen te gaan. In 2027 zijn er structurele overlegmomenten over ondermijning tussen gemeente Zundert en Thuisvester waarin Thuisvester zich focust op signalering en huurrecht en de gemeente op samenhang met het veiligheidsbeleid.

3.7. Integrale leefbaarheidsaanpak (ILA)

In 2026 hebben Thuisvester en gemeente Zundert de inzet van de ILA voor een concreet complex (Katerstraat) in Zundert met leefbaarheidsproblemen verkend. Doel is te bepalen of een integrale aanpak effectief is en maatregelen verder uit te rollen in 2027.

KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: EEN INCLUSIEVE EN ZORGZAME SAMENLEVING VOOR IEDEREEN

In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester, samen een stap gezet naar een meer duurzame en leefbare woonomgeving. In deze duurzame en leefbare woonomgeving profiteren bewoners van de directe voordelen van onze investeringen in klimaatadaptatie en biodiversiteit. Door onze krachten te bundelen, creëren wij toekomstbestendige wijken die bijdragen aan het welzijn van bewoners en het behoud van onze planeet. In de komende jaren doen gemeente Zundert en Thuisvester samen meer ervaring op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit op.

Groene en klimaatadaptieve leefomgevingen

Thuisvester en gemeente Zundert werken nauw samen om verharde tuinen te transformeren tot biodiverse en klimaatadaptieve plekken. Bij nieuwbouwprojecten zetten we maatregelen in om hittestress en wateroverlast te verminderen, terwijl we biodiversiteit bevorderen. Huurders worden actief ondersteund bij het vergroenen van hun tuinen, waardoor zij direct bijdragen aan een gezondere leefomgeving.

Duurzaam bouwen en renoveren

Het gebruik van biobased materialen bij nieuwbouw- en renovatie neemt steeds verder toe. De focus van Thuisvester tot 2030 ligt op de materialentransitie en circulariteit. We zetten in op biobased materialen die bijdragen aan CO₂-reductie, een gezond binnenklimaat. Gemeente Zundert stimuleert het actief toepassen van biobased materialen volgens het 'nieuwe normaal'.

Praktische voordelen voor bewoners

Wij geloven dat onze investeringen een beperking van woonlasten en woongenot moeten opleveren voor de bewoners.

Gasvrije wijken en handelingsperspectieven

Wij bieden bewoners duidelijke handelingsperspectieven voor het gasvrij maken van woningen, waarbij we per gebied inspelen op de specifieke behoeften en mogelijkheden. Samen ontwikkelen we strategieën die niet alleen duurzaam zijn, maar ook haalbaar en betaalbaar voor iedereen.





HOOFDSTUK 4

Thuisvester heeft als doel duurzaam voorbereid te zijn op aardgasvrije woningen in 2040. Tot 2030 ligt de focus op materialentransitie en circulariteit. Gemeente Zundert zorgt voor duidelijke handelingsperspectieven en trekt met Thuisvester op om de doelstellingen te realiseren.

Betrokken bewoners en participatie

Participatie van huurders vormt een cruciaal onderdeel van onze visie. Dit gaat verder dan reactieve betrokkenheid bij klachten: wij willen dat bewoners vanaf het begin een meer actieve rol spelen in het vormgeven van hun leefomgeving.

Met deze gezamenlijke visie bouwen wij aan wijken die niet alleen duurzaam zijn, maar ook bijdragen aan de leefbaarheid en het welzijn van hun bewoners. Onze samenwerking vormt de sleutel tot een toekomst waarin zowel de aarde als onze gemeenschappen floreren.

IN DE PERIODE 2026-2030 WERKEN WE AAN DE VOLGENDE MEETBARE DOELSTELLINGEN:

- In 2030 passen we in 30% van onze nieuwbouwprojecten minimaal 30% biobased materialen toe, in lijn met de nationale ambitie maar wel op voorwaarde dat we de betaalbaarheid waarborgen.
- In 2030 hebben Thuisvester en gemeente Zundert hun samenwerking op het gebied van vergroening structureel versterkt.
- In 2030 hebben gemeente Zundert en Thuisvester meer bewustwording rondom het binnenklimaat gecreëerd bij bewoners. Wat hen stimuleert tot duurzaam gedrag rondom onder andere ventilatie, koeling en het voorkomen van schimmel en bijdraagt aan een lagere energierekening. Dit doen we door structureel afstemming te hebben over de lopende initiatieven en de bijbehorende communicatie-uitingen.

ACTIVITEITEN 2027

4.1 Verduurzamen woningbezit

Thuisvester verduurzaamt al jaren haar woningbezit en blijft dit de komende jaren ook doen. Gemiddeld hebben de woningen van Thuisvester nu energielabel A. Ook in 2027 voert Thuisvester in de gemeente Zundert isolerende werkzaamheden uit bij 6 woningen, waar mogelijk met natuurlijke isolatiematerialen.



HOOFDSTUK 4

ACTIVITEITEN 2027

4.2 Warmteprogramma

Gemeente Zundert betreft Thuisvester bij het opstellen van het warmteprogramma en trekt samen met Thuisvester op om in regionaal/landelijk verband het signaal af te geven met betrekking tot betaalbaarheid van warmtenetten voor huurders.

4.3 Convenant Biobased Bouwen & Telen

Gemeente Zundert committeert zich aan de afspraken uit het Convenant Biobased Bouwen & Telen en maakt in 2027 afspraken over de uitvoering van het convenant in afstemming met de regionale partners en het verankeren van de vraag naar biobased materialen in gemeentelijk woonbeleid, bouwbeleid en aanbestedingsbeleid.

4.4 Inzetten van subsidies

Gemeente Zundert en Thuisvester zorgen dat Thuisvester zo goed als mogelijk gebruik kan maken van gemeentelijke subsidieregelingen bij biodiversiteit- en klimaatadaptieve projecten.

4.5 Hittestress en vergroenen

Thuisvester en gemeente Zundert realiseren in 2027 minimaal één project op het gebied van vergroening en het tegen gaan van hittestress. Voor het bepalen van de concrete maatregelen wordt door de gemeente vooraf in kaart gebracht wat een specifiek gebied en/of wijk nodig heeft. Gemeente zorgt ervoor dat op gebiedsniveau de oriëntatie van de bouwblokken vroegtijdig is afgestemd op de Passiefhuisbenadering.

4.6 Netcongestie

In 2027 stemmen de gemeente Zundert en Thuisvester structureel met elkaar af over de gevolgen van netcongestie voor woningbouw- en vernieuwingsprojecten. Partijen brengen gezamenlijk in beeld waar netcongestie een belemmering vormt en bespreken welke acties nodig zijn om vertraging van woningbouw te voorkomen. De gemeente en Thuisvester zoeken hierbij actief de samenwerking met netbeheerders en andere betrokken partijen, met als doel woningbouwprojecten zoveel mogelijk doorgang te laten vinden.

4.7 Aanpak vocht- en schimmelproblematiek

Thuisvester en gemeente Zundert werken in 2027 gezamenlijk aan de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek in (sociale huur)woningen, met focus op tijdige signalering en opvolging van meldingen, gezamenlijke monitoring en preventie via voorlichting aan bewoners. Het doel is het verbeteren van een gezonde woonomgeving.

HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN

GEZAMENLIJKE OPGAVE VOOR 2030: SAMEN BOUWEN AAN EEN INCLUSIEVE EN ONDERSTEUNENDE SAMENLEVING

In 2030 hebben gemeente Zundert, Thuisvester en haar netwerkpartners een meer inclusieve samenleving gerealiseerd waarin bewoners zelfstandig kunnen wonen met passende zorg binnen handbereik. Door onze krachten te bundelen en samen te werken met zorginstellingen en gemeenschappen, zorgen we voor een breed aanbod aan woonvormen dat aansluit bij de diverse behoeften van specifieke doelgroepen. Onze gezamenlijke inzet richt zich op verbinding, maatwerk en toekomstbestendige oplossingen.

Diversiteit in woonvormen

Wij bieden een breed palet aan woonvormen, waaronder prikkelarme woningen, dementievriendelijke woningen en geclusterde woonvormen. Dit draagt bij aan het welzijn van onze bewoners. Tot 2030 breiden wij uit met minimaal vijftig geclusterde seniorenwoningen, geïnspireerd door het concept van 'Nonnekeshof', zodat ieder dorp een plek heeft die specifiek is ontworpen voor oudere bewoners die behoefte hebben aan nabijheid en ondersteuning.

Jongeren als aandachtsgroep

Jongeren (18 tot 23 jaar) uit de gemeente Zundert vormen een belangrijke aandachtsgroep, gezien het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen. We houden hier rekening mee door 5-10% van de woningen specifiek te labelen voor deze doelgroep.

Integratie van zorg en wonen

Wij streven naar een betere integratie van zorg en wonen, waarbij bewoners toegang hebben tot de ondersteuning die zij nodig hebben, zonder hun zelfstandigheid te verliezen. Door samenwerking tussen gemeente Zundert, Thuisvester en zorg- en welzijnspartijen versterken wij de structuur van zorg en huisvesting, zodat deze duurzaam en toekomstbestendig blijft.





De gemeente Zundert is een dementievriendelijke gemeente. Binnen dit kader wordt samen met lokale partners gewerkt aan drie thema's: bewustwording, versterken van mantelzorgers en samenwerking in de zorg. Thuisvester participeert actief in de werkgroep bewustwording. De activiteiten dragen bij aan de algemene doelstelling van het project: Het verbeteren van de kwaliteit van leven voor mensen met dementie en hun naasten, zodat zij mee kunnen (blijven) doen in de samenleving.

Het versterken van kwetsbare wijken

Het is belangrijk om wijken die meer kwetsbaar zijn en waar bewoners wonen die vaak al moeite hebben om zichzelf staande te houden te versterken. In omliggende gemeenten lopen verschillende goede voorbeelden die we kunnen toepassen.

Lokale afspraken en monitoring

Thuisvester en gemeente Zundert maken lokale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen en monitoren de verdeling zorgvuldig op basis van het principe van fair share. Hierdoor dragen wij bij aan een gelijkmatige en rechtvaardige verdeling van woonruimte voor iedereen.

Arbeidsmigranten

Een specifieke doelgroep in gemeente Zundert zijn ook arbeidsmigranten. Hoewel dit (buiten reguliere verhuur) geen doelgroep voor Thuisvester is, is het wel een van de maatschappelijke opgaven in gemeente Zundert. Thuisvester is bereid om binnen de kaders van de Woningwet met gemeente Zundert te werken aan de aanpak van deze opgave in samenhang met het bewaken van de sociale cohesie.

Dak- en thuisloosheid als aandachtsgroep

We hanteren de ETHOS-light benadering op het gebied van dak- en thuisloosheid. Hiermee bekijken we niet enkel de doelgroep die doorstroomt vanuit de maatschappelijke opvang, maar kijken we naar een brede doelgroep. Door het integreren van deze benadering richten we ons ook op groepen die voorheen vaak onderbelicht bleven.

IN DE PERIODE 2026-2030 WERKEN WE AAN DE VOLGENDE MEETBARE DOELSTELLINGEN:

- Inzet op beëindigen dakloosheid in 2030.
- Tot en met 2030 werken we toe naar een fair share regeling voor de urgentiedoelgroepen.
- We zetten in op een evenredige verdeling van vragers en dragers in de wijk.
- We werken samen aan een sterk, samenhangend zorg- en ondersteuningsnetwerk waarin inwoners tijdig passende hulp krijgen. Ons doel is om vóór 2030 domeinoverstijgend samen te werken met heldere afspraken, gedeelde regie en continue verbetering middels een periodiek overleg wonen, zorg en welzijn.
- Jongeren in de gemeente Zundert ontvangen in het jaar dat zij 18 worden een informatiepakket/checklist met wat je allemaal moet regelen voor je 18 jaar wordt. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan het tijdig inschrijven voor woonruimte.
- Gemeente Zundert en Thuisvester onderzoeken welke opgaven er op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten zijn. Daar waar er een raakvlak met andere opgaven van Thuisvester ligt zal Thuisvester zich inspinnen binnen de mogelijkheden van de woningwet om deze in opdracht en samenwerking met gemeente Zundert in te vullen.

ACTIVITEITEN 2027

5.1 Woonvorm voor jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg

In 2026 voeren de gemeente Zundert en Thuisvester een voorverkenning uit naar de mogelijkheden om een woonvorm te realiseren voor jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg en anders dakloos raken. Uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 zijn de vergunning technische haalbaarheid en gesprekken met zorgpartijen afgerond. In 2027 wordt een bestuurlijk besluit genomen over de voorkeursvariant, met mogelijke uitvoering.

5.2 Arbeidsmigranten

In 2027 heeft de gemeente Zundert een duidelijk beeld van de opgave rondom arbeidsmigranten: om hoeveel mensen het gaat, welke woonbehoeften er zijn en welke lokale rol passend is. In 2026 wordt gestart met het verzamelen van gegevens en het voeren van gesprekken om dit inzicht op te bouwen.

5.3 Oekraïense ontheemden

Thuisvester en de gemeente Zundert verkennen in 2027, met een start in 2026, de lokale opgave rondom Oekraïense ontheemden. Daarbij wordt gekeken om hoeveel mensen het gaat, wat landelijke besluiten betekenen voor hun toekomstige huisvesting en welke rol Thuisvester en gemeenten lokaal kunnen vervullen.





HOOFDSTUK 5

5.4 Taakstelling statushouders

Gemeente Zundert en Thuisvester werken intensief samen om ook in 2027 aan de taakstelling te voldoen met betrekking tot de huisvesting van statushouders. Gemeente Zundert zorgt via Vluchtelingenwerk voor de integratie en begeleiding van deze nieuwe bewoners.

5.5 Thuis in de wijk

De samenwerking binnen Thuis in de Wijk wordt verder vormgegeven op basis van de afspraken uit het afsprakenkader. De exacte aantallen en de verdeling daarvan worden naar verwachting eind 2026 duidelijker, wanneer er meer zekerheid is over de vaststelling van de (wijzigingen in de) Huisvestingswet en de daaropvolgende huisvestingsverordening. Op dat moment kunnen we ook beter aangeven welke aantallen en verdelingen in 2027 en de jaren daarna worden voorzien.

5.6 Jongerendakloosheid

In 2027 verkennen Thuisvester en de gemeente Zundert gezamenlijk de situatie rondom dak- en thuisloze jongeren met een woonvraag. Ook gericht op jongeren zonder zorgvraag. We richten ons op het zorgvuldig in kaart brengen van signalen, behoeften en knelpunten. Op basis van deze verkenning bepalen we welke vervolgstappen wenselijk en haalbaar zijn om jongeren die risico lopen op dak- en thuisloosheid beter te ondersteunen.

5.7 Opgave vakantieparken

Gezamenlijk standpunt formuleren over opgaven vakantieparken. Verdere uitwerking volgt in september 2026.

MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN

GEMEENTE ZUNDERT 2026 - 2030