

# Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2025



## Vooraf

**Meer mensen goed huisvesten, draagkracht en weerbaarheid van buurten versterken en werken aan duurzaam en gezond wonen.** Dat is het uitgangspunt voor de samenwerking tussen de corporaties (BrabantWonen, JOOST, Mooiland, Zayaz), gemeente en het Stedelijk Huurders Platform (SHP). De basis daarvoor is vastgelegd in de Meerjarige Prestatieafspraken 's-Hertogenbosch 2021 – 2025. De jaarlijkse inzet maken we concreet in een Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken. In deze uitvoeringsagenda sturen we ook, indien nodig, bij op de meerjarige afspraken.

Voordat we de blik op 2025 richten, realiseren we ons met trots hoeveel ontwikkelingen de afgelopen jaren in gang zijn gezet. Er zijn substantiële stappen gezet in woningproductie, flexwonen, beter benutten van de woningvoorraad, aanpak dakloosheid, verduurzaming van de woningvoorraad en betaalbaarheid. Als we om ons heen kijken naar de rest van het land, zien we dat die grote stappen niet vanzelfsprekend zijn. Onze hechte samenwerking en hoge ambitie levert op. Maar we zijn er zeker nog niet. De lijnen die zijn ingezet vragen om bestendiging en uitbreiding.

‘De koers stevig doorzetten’ dus. Dat klinkt makkelijker dan het is. De context waarin we ons werk doen verandert. Wetgeving zit soms in de weg om de juiste dingen te doen. En het huishoudboekje van de corporaties staat flink onder druk. Er gaat steeds meer geld uit (oplopende financieringskosten, gestegen bouwkosten en veel hogere verduurzamingskosten) en er komt niet in hetzelfde tempo meer geld binnen (o.a. huurverlagingen afgelopen jaren, geen huurverhoging bij isolatie, minder verkoop). Dat betekent dat het totaalpakket aan ambities op de opgaven (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid) onder druk komt te staan. We willen dat samen aanpakken. We zetten ons in om deze problematiek landelijk op de agenda te krijgen, op het verkrijgen van subsidiestromen en op alternatieve financieringswijzen. Zodat het invullen van de opgaven niet volledig gefinancierd hoeft te worden uit het verhogen van de huren.

Ondanks de lastige context, zullen we in 2025 tóch de koers stevig doorzetten om onze ambities waar te maken. Zo blijven we veel woningen bouwen, we blijven verduurzamen en we blijven aan de slag om dakloosheid uit te bannen. In deze Uitvoeringsagenda zijn de afspraken daarvoor opgenomen. Ten opzichte van vorig jaar zien we een aantal accenten.

**Jongeren en starters** verdienen een betere slaagkans op deze schaarse woningmarkt dan ze nu hebben. Hier werken we op allerlei manieren aan. Maar we willen meer tempo en meer effect. Daarom starten we een programmatische aanpak. In deze uitvoeringsagenda aangegeven met: Daarbij zoeken we nadrukkelijk de verbinding met het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.



**De bestaande woningvoorraad** heeft veel potentie, die willen we optimaal gebruiken. We gaan verder met het realiseren van meer woonplekken in de woningen die er al zijn. We willen dit de komende jaren laten groeien van ‘beter benutten van een paar woningen’ naar een grote beweging. Daarom kiezen we voor een gezamenlijke aanpak en zorgen partijen voor voldoende capaciteit.

**Sloop-nieuwbouw** komt hoger op de agenda. Vanwege de grote naoorlogse woningvoorraad die verouderd, hoge kosten voor verduurzaming, de wens om te verdichten en het versterken van buurten is sloop-nieuwbouw vaker aan de orde. Daarom maken we een Bossche aanpak sloop-nieuwbouw. Een gemeenschappelijke Bewonersverhuisregeling is daar onderdeel van.

**Onze duurzaamheidsambities** gaan we vertalen in een Duurzaamheidsakkoord 2.0, dat naar verwachting in de tweede helft van 2025 vastgesteld wordt. Met het akkoord hopen we nóg beter samen te werken. Minder langs parallelle thema's en meer integraal. Een duurzaamheidsakkoord waar de inwoner van 's-Hertogenbosch het vertrekpunt vormt.

# 1. Meer woonruimte door Strategisch en innovatief woonprogramma

## 1.1 Voldoende woningen met kwaliteit

### a. Realisatie sociale huur

- We blijven volop inzetten op de realisatie van de afspraak uit 2023 over de netto toevoeging van minimaal 3150 sociale huurwoningen en 500 tot 1000 middenhuurwoningen in de periode 2020 t/m 2030. Daarvoor:
  - gaan we verder met het realiseren van de plannen die in voorbereiding zijn;
  - benutten we kansen voor nieuwe projecten in de nieuwbouw, in de bestaande voorraad (zie ook 1.2b) en door verdichting en optoppen;
  - blijven de woningbouwcorporaties terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen, tot gemiddeld maximaal 50 woningen per jaar.
- We gaan de plannen die in voorbereiding zijn versnellen door:
  - Gezamenlijk de versnellingsmogelijkheden te onderzoeken;
  - Meer van elkaar te leren;
  - De lessen vanuit het parallel plannen toe te passen in andere projecten;
  - Kansen van (industriële) conceptbouw meer te benutten.
- In elk nieuwbouwproject verkennen we of/hoe we gezamenlijk wonen vorm kunnen geven.
- Flexwoningen:
  - In 2025 hebben we een beeld hoe we omgaan met de eerste 3 bestaande locaties voor flexwoningen (verlengen, verplaatsen, verwijderen). Daarbij kijken we naar nieuwe locaties. Vooral om de woningen die we vanuit de eerste tranches moeten verplaatsen een plek te kunnen geven, maar ook om (vermoedelijk kleinschalig) nog extra flexwoningen toe te voegen;
  - Vanwege de complexiteit van de resterende locaties, de kosten voor flexwoningen en het vervallen van het voordeel van een kortere procedure, ligt voor wat betreft flexwoningen het vraagstuk de komende jaren steeds vaker op herplaatsing en minder op toevoegen van extra/nieuwe flexwoningen. In 2025 leveren we de laatste woningen van STEK op.

### b. Realisatie middenhuur

- De corporaties realiseren minimaal 500 middenhuurwoningen, maar streven naar de realisatie van 1000 middenhuur woningen, in de periode tot en met 2030. Zonder dat dit ten koste gaat van de ambitie op de toevoeging van de sociale huur. De portefeuille voor middenhuur heeft het afgelopen jaar goed vorm gekregen. Inmiddels zijn er circa 900 middenhuurwoningen (en soms ook sociale huurwoningen die verhuurd worden aan middeninkomens) in de portefeuille.
- Als projectontwikkelaars vastlopen in realisatie van plannen kijken we of corporaties een rol kunnen spelen in het afnemen van woningen in bijvoorbeeld de betaalbare middenhuur, zoals we daar de afgelopen jaren ook successen mee boekten.
- Zie ook middeninkomens onder hoofdstuk 2.2.

## 1.2 Vernieuwing en innovatie

### a. Sloop/nieuwbouw

De komende jaren zien we diverse sloop-nieuwbouwprojecten in de planning. We realiseren ons dat het slopen van woningen voor de bewoners enorm heftig is. De corporaties gaan dan ook niet lichtzinnig om met het besluit om woningen te slopen. De corporaties maken een zorgvuldige afweging voor zij komen tot een sloopbesluit, waarbij ook de belangen van de bewoners worden betrokken. Soms is slopen de beste oplossing. Bijvoorbeeld als de kwaliteit van de woningen te slecht is, en met renovatie niet goed (genoeg) gemaakt kan worden. Of als het maatschappelijk belang erg groot is (gebiedsontwikkeling, verdichting, wijkaanpak, woningen toevoegen voor de vele woningzoekenden). Onder meer door de verouderende naoorlogse woningvoorraad, wordt dit onderwerp steeds meer actueel. Daarom maken we een gemeenschappelijke Bossche aanpak van sloop/nieuwbouw, onderdeel hiervan is:

- Komen tot een gemeenschappelijke Bewonersverhuisregeling samen met onder andere de huurdersbelangenverenigingen per corporatie;
- Fasering en afstemming van de plannen op gemeentelijk niveau om de druk op de woningmarkt zo gelijkmatig mogelijk te verdelen;
- Fysieke en sociale versterking van de buurten: afspraken maken over ieders rol en verantwoordelijkheid.

### b. Beter benutten bestaande voorraad

We benutten de bestaande woningvoorraad beter, door in te zetten op allerlei varianten van woningdelen<sup>1</sup>. Hieronder vallen inwonen, hospitaerverhuur, kamergewijze verhuur, friendscontracten, zachte splitsing en bouwkundige splitsing. In de afgelopen jaren hebben we gepioneerd en zijn de randvoorwaarden op orde gebracht. In de komende jaren willen we dit gaan uitbouwen tot een grote beweging. Daarom kiezen we voor een gezamenlijke aanpak en zorgen partijen voor voldoende capaciteit. Zodat het doel om per jaar 50 huishoudens extra te huisvesten in de bestaande woningvoorraad gerealiseerd wordt. In 2025:

- gaan alle corporaties verder met het beter benutten van hun bestaande woningen, waarbij ze naar zowel splitsing als andere vormen van woningdelen kijken;
- starten we een gezamenlijke campagne: we geven bekendheid aan de mogelijkheden van woningdelen en de wijze waarop we dit in 's-Hertogenbosch organiseren (bijvoorbeeld bij hospitaerverhuur) en we stimuleren woningdelen door huurders actief (bijvoorbeeld bij huurders in een niet-passende woning of in geval van eenzaamheid);
- zetten we gericht in op doorstroming om meer grote woningen beschikbaar te krijgen voor woningdelen, bijvoorbeeld door doorstroming van ouderen te stimuleren;
- bij doorstroom naar nieuwbouwprojecten bekijken corporaties de vrijgekomen woningen op geschiktheid voor woningdelen (omdat vroegtijdig bekend is dat die gaan muteren);
- bij grootschalige renovatie wordt, waar wenselijk, een woning meteen klaar gemaakt voor een variant van woningdelen, dit geldt specifiek voor de projectwoning;
- onderzoeken we maatregelen om woningdelers geen negatieve gevolgen te laten ondervinden in hun fiscale toeslagen en uitkeringen, waar nodig voeren we een lobby richting Rijk;
- zetten we woningen die ontstaan door woningdelen in om de slaagkansen van jongeren en starters te verbeteren. Daarom wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met de programmatische aanpak jongeren/starters.



<sup>1</sup> [Zeven varianten voor woningdelen - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)

## 2. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

### 2.1 Betaalbaar wonen

#### a. Huurbeleid en huurprijzen

- De implicaties van de huurparagraaf in de op 11 december afgesloten Nationale prestatieafspraken, alsmede de reactie van de Woonbond daarop bespreken de corporaties begin 2025 met hun huurdersvertegenwoordiging. Daarna maken gemeente, corporaties en SHP afspraken rondom de huurprijzontwikkeling voor 2025.
- In individuele gevallen waar dit financiële problemen oplevert, passen corporaties maatwerk toe.
- In 2025 verduurzamen de corporaties ruim 2600 woningen. Er wordt geen huurverhoging gevraagd voor isolerende maatregelen, waardoor verduurzaming leidt tot lagere woonlasten;
- Het aantal woningen met een actuele huur onder de €608,44 (prijspeil 2024) neemt in de periode 2022 tot en met 2025 niet af, zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken.

#### b. Woonlasten, armoede en schulden

- De basis rondom de aanpak vroegsignalering staat. Waar we nog kansen zien, zetten we in op optimalisering en verbetering. Hierbij kan worden gedacht aan intensivering van persoonlijke contacten, een gedifferentieerde aanpak bij verschillende doelgroepen en een verdere optimalisering van het proces en het systeem.
- We leveren maatwerk voor huurders met financiële problemen, o.a. in de vorm van sociaal incassobeleid en coulante betalingsregelingen. In 2025 zetten we verder in op het samen voorkomen van oplopende huurachterstanden en schulden. In een werksessie gaan we na welke (maatschappelijke) organisaties in de huidige praktijk een rol hebben in situaties van oplopende schulden, welke knelpunten er zijn en worden ervaren en op welke punten verbetering mogelijk is.
- We continueren de afspraak dat er in principe geen huisuitzettingen plaatsvinden als gevolg van enkel betaalachterstanden. We dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid om huisuitzettingen te voorkomen.
- De acute energiecrisis is voorbij, maar een proactieve aanpak blijft nodig omdat huishoudens met een kleine portemonnee die in een slecht geïsoleerde woning wonen, kwetsbaar blijven voor fluctuerende energiearmoede. Vanuit de Transitievisie Warmte 2.0 worden verschillende stappen gezet. O.b.v. de dashboard Energiearmoede van het CBS gaan we na of er eventueel aanvullende acties nodig zijn (specifiek voor huurders). Eventueel aanvullende maatregelen kunnen bijvoorbeeld gericht zijn op inzicht en gedrag om zo het energieverbruik bij huurders te beperken.

### 2.2 Passend wonen en doorstroming

- Stedelijk is de wenselijke verhouding voor het toewijzen van woningen: 33% met voorrang via directe toewijzing, 33% op basis van inschrijftijd en 33% via loting.
  - Bij de toewijzing met voorrang is de 33% een gemiddeld streefpercentage in meerjarig perspectief, we laten geen huishoudens met een urgente huisvestingsvraag, zoals gescheiden ouders met kinderen, jongeren uit de jeugdzorg, dakloze inwoners of statushouders, in de kou staan.
  - Vervolgens geldt dat (na het direct bemiddelen) evenveel woningen via loting als via inschrijftijd toegewezen worden.

- We zijn dit jaar extra scherp op het behalen van het aandeel toewijzingen via loting om spoedzoekers en jongeren de kans te geven die wij voor hen beogen.
  - Het management van elke corporatie stuurt erop aan dat het aandeel loting wordt behaald, en blijft dit continu doen.
  - We gaan in gesprek met Thuispoort om te kijken op welke manier het systeem kan bijdragen om het voor verhuurmedewerkers makkelijker te maken om de verdeling tussen loting en inschrijftijd te behalen.



- Verbeteren van slaagkansen van jongeren (t/m 22 jaar) en starters (t/m 27 jaar)
  - We zien dat de slaagkansen niet evenwichtig verdeeld zijn over de leeftijdsgroepen: hoe jonger je bent, hoe lager je slaagkans. Ons streven is evenwichtige slaagkansen.
  - We nemen maatregelen om de slaagkans van jongeren en starters te verbeteren. We onderzoeken wat de beste maatregelen daarvoor zijn en denken bijvoorbeeld aan:
    - het blijven inzetten op voldoende loting-woningen;
    - meer beschikbaar aanbod voor jongeren en starters, o.a. door de inzet op het beter benutten van de bestaande voorraad te koppelen aan deze doelgroep (*zie ook 1.2 b*);
    - meer aandacht voor betaalbaar aanbod voor jongeren (t/m 22 jaar), waarbij gekeken wordt naar streefhuren;
    - mogelijk ont-labelen van sommige 65+woningen die nu vaak meerdere keren worden aangeboden, zodat die woningen ook voor jongeren en starters beschikbaar komen;
    - onderzoeken hoe we uitstroom uit jongerenwoningen kunnen versnellen, bijvoorbeeld door gebruik van jongerencontracten en/of voorrang geven aan jongeren die uitstromen uit een jongerenwoning.
    - onderzoeken hoe de verandering van de leeftijdsgrens huurtoeslag van invloed is op de slaagkansen van deze doelgroep;
    - met jongeren in gesprek zodat we het perspectief van jonge woningzoekenden beter betrekken en de informatievoorziening verbeteren.
  - We maken het aandeel jongeren dat via directe bemiddeling een woning vindt inzichtelijk.
  - Bovenstaande acties zijn onderdeel van de programmatische aanpak jongeren/starters. Met een samenhangende aanpak gericht op de doelgroep willen we meer vooruitgang en effect boeken op het invoeren en uitvoeren van de maatregelen.
- Middeninkomens:
  - Corporaties bieden woningen voor middeninkomens aan via Thuispoort;
  - We spreken af dat de afzonderlijke corporaties maximaal 15% vrije toewijzing gebruiken voor middeninkomens, en ook niet-DAEB woningen inzetten voor middeninkomens.
  - We stimuleren middeninkomens om zich bij Thuispoort in te schrijven. Dit doen we op een moment dat er ook concreet aanbod in zicht is voor middeninkomens;
  - We monitoren inschrijftijd en zoektijd (zodra mogelijk) bij toewijzing aan middeninkomens in DAEB en niet-DAEB bezit;
  - Zie ook realisatie middenhuur onder 1.1.

- Ontwikkelingen Thuispoort:
  - Corporaties houden gemeente en SHP op de hoogte met betrekking tot de ontwikkelingen rond Thuispoort;
  - Als het gaat om beleidsmatige stukken die raken aan slaagkansen of afspraken over de woonruimteverdeling die via Thuispoort worden aangepakt, is er afstemming tussen corporaties, gemeente en SHP;
  - Er wordt door Thuispoort gewerkt aan een algemene doorstroomregeling, de gemeente en het SHP worden daarbij betrokken.
- We onderzoeken samen met de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente het effect op doorstroming voor een selectie nieuwbouwwoningen en woningen die zijn verhuurd via de 65+ verhuisregeling.

## 2.3 Specifieke doelgroepen

Naast dat we voldoende perspectief willen bieden aan alle regulier woningzoekenden, hebben we een forse opgave in het huisvesten van aandachtsgroepen. In 2025 verkennen we verder welke keuzes we binnen de schaarse ruimte daarvoor moeten maken.

### a. Ouderenhuisvesting en doorstroming

- Corporaties, huurdersplatform en gemeente implementeren de adviezen die volgden uit het burgerberaad in de woonzorgvisie en de uitvoering.
- We benutten buurtgericht kansen bij nieuwbouw om doorstroming van ouderen te bevorderen en gaan stedelijk door met de 65+verhuisregeling. We kijken hoe de stap tot verhuizing voor ouderen kleiner gemaakt kan worden, bijvoorbeeld door financiële maatregelen (huurgewenning), communicatie (proactief aanbod) en ondersteuning (zoals bijvoorbeeld een verhuisservice).
- We realiseren nieuwbouw in lijn met de kwantitatieve opgave uit de Nationale Bouw- en Woonagenda, programma WOZO (toevoegen van +/- 1700 nultreden, 800 geclusterd en 400 zorggeschikte woningen in de periode 2023-2030). Van de geclusterde en zorggeschikte woningen dient de helft gerealiseerd te worden in de sociale huur. We komen met een voorstel, waarin opgenomen is wat past in de bestaande programmering en wat aanvullend nodig is, met name om voldoende geclusterde woonvormen te realiseren.
- We maken plannen die kwalitatief aansluiten bij de woonbehoefte van de vergrijzende samenleving, zoals vormen van intergenerationeel gemeenschappelijk wonen en dementievriendelijk ontworpen woningen en leefomgeving.
- Bij nieuwbouw en herstructurering nemen we de behoefte aan ontmoetingsruimten in de nabije omgeving mee. Gemeente en corporaties werken hierin samen aan goede afspraken over beheer en exploitatie.
- Gemeenten en corporaties werken beter samen in de dienstverlening om langer thuis wonen te ondersteunen. Ook werken we aan veilige stallingsmogelijkheden voor scootmobielen in nieuwbouw en in bestaande situaties.

### b. Jongeren

- We werken aan uitbreiding van de voorraad voor (kwetsbare) jongeren, onder meer via de ambitie om de bestaande woningvoorraad beter te benutten (zie ook 1.2 b en 2.2).
- We zetten in op een betere doorstroom van jongeren die uitstromen uit jeugdzorg. Waarbij zowel naar instroom als naar uitstroom wordt gekeken, om te analyseren waar de grootste knelpunten liggen. En die vervolgens aanpakken.



- 40 procent van de dak- en thuisloze inwoners is onder de 27 jaar (Ethos telonderzoek). Van de nieuwe woonplekken die we realiseren, worden er circa 50 specifiek ingezet voor jongeren. Bijvoorbeeld via:
  - splitsing;
  - transformatieopgaven;
  - co-housing/gedeelde woningen;
  - in de mix met studentenhuisvesting waarbij we oog hebben voor jongeren mét en zónder zorg en begeleiding;
  - labelen van woningen die zich goed lenen voor huisvesting van jongeren.

### c. Woonwagewoners

- We onderzoeken samen de mogelijkheden naar uitbreiding van het aantal woonwagendplaatsen door:
  - Het invullen van lege standplaatsen;
  - Kijken op welke kampen er ruimte is voor eventuele uitbreiding;
  - Kijken waar er in de buurt van bestaande kampen er eventueel ruimte is voor standplaatsen;
  - Kijken naar de mogelijkheid van een nieuw kamp.

### d. Huisvesten van aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden

- We geven lokaal betekenis en vervolg aan de woonzorganalyse die door Companen regionaal wordt opgesteld en per gemeente inzicht geeft in de prognose van diverse aandacht- en urgentiegroepen.
- Vanuit de woonruimteverdeling (directe bemiddeling) dragen we bij aan een aantal opgaven voor huisvesting van aandachtsgroepen. Voor de opgave van 2025 verwachten we het volgende beeld (op basis van uitvraag bij de zorgpartijen en ervaring vanuit het verleden):

Opgave wonen en zorg (prognose)	2025
Taakstelling statushouders	150
Urgentie sociaal en medisch	30
Uitstroom uit zorg via urgentieplus (incl. Housing First)	170
Tweede kans/ maatwerk	90
Wonen Eerst (aanpak dakloosheid)	65
<b>Totale opgave (aantal woningen)</b>	<b>505</b>

- Corporaties en gemeente voeren maandelijks het gesprek over nieuwe vragen en verzoeken naar woningen voor wonen en zorg om deze af te stemmen, nieuwe woonvormen te prioriteren en te programmeren.
- In 2025 komen we tot een concrete uitwerking van een regionale (en lokale) urgentieregeling die past in de regionale woondeal en in de samenwerking met Thuispoort, en aansluit bij het Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting. De corporaties zien er op toe dat het SHP hierin betrokken wordt.
- Corporaties blijven vaste huurcontracten als uitgangspunt nemen, ook voor flexwoningen. Voor bepaalde doelgroepen of situaties, zoals bijvoorbeeld jongerencontracten, specifieke woon-zorgcontracten en leegstandsbeheer van te slopen woningen, wordt indien nodig wel met tijdelijke contracten gewerkt.



**e. Aanpak dakloosheid**

- We geven uitvoering aan het regionaal en lokaal plan van aanpak dakloosheid, inclusief Wonen Eerst.
- Na de pilot waarin de Kansadviseurs en de CTMO collega's 3 maanden intensief hebben samengewerkt en vanuit 1 gesprek hebben geoordeeld wat de meest passende route was, gaan we in 2025 samen verder om te komen tot 1 loket.
- We zetten Onder de Pannen voort en onderzoeken hoe we algemene vormen van hospilverhuur kunnen stimuleren (zie ook beter benutten onder 1.2 b).
- In 2025 starten we met een woonhotel voor alleenstaanden en bereiden we de locatie voor het woonhotel voor gezinnen verder voor. Op deze manier bieden we een plek voor mensen die vanuit de huidige regelingen zelfredzaam verondersteld worden, maar door de huidige krapte op de woningmarkt tijdelijk onderdak nodig hebben én aan mensen die wachten op een woning na toekenning van sociale urgentie of Wonen Eerst.

### 3. Leefbare en inclusieve buurten

Steeds vaker werken we buurtgericht en meer integraal samen. Vaak is de aanleiding nog vanuit één domein. Bijvoorbeeld een warmtenet in de Hambaken. Of de aanpak op welzijn en zorg in Kruiskamp/Schutskamp. Vanuit een (sectorale) aanleiding, betrekken we dan anderen om te komen tot een meer integrale en buurtgerichte aanpak. We zien de meerwaarde hiervan. Maar het kan nog beter. Daarom blijven we ontwikkelen. En blijven we onszelf steeds de vraag stellen: hoe zetten we de buurt nog meer centraal?

- We werken samen om de veerkracht van buurten te behouden en te verbeteren:
  - Preventie door ontmoeten: In 2025 organiseren we ten minste drie keer een activiteit waarbij we het project “Welkom in de buurt” onder de aandacht brengen en uitvoeren;
  - We blijven inzetten op het verminderen van vooroordelen over mensen met onbegrepen gedrag. Bijvoorbeeld door organisatie van anti-stigmabijeenkomsten of door “Zachte landing in de wijk” van Farent;
  - Bij grootschalig onderhoud en gebiedsontwikkelingen nemen we mogelijkheden tot realisatie en onderhoud van ontmoetingsplekken – binnenruimte zoals buurtkamers én beweeg- en verblijfsplekken buiten – standaard mee in het werkproces;
  - We werken samen aan, en maken afspraken over, manieren om gemeenschappen te bouwen waarin inwoners naar elkaar omzien, onder andere via buurtverbinders, communitybuilding, inzet van welzijnswerk en bewonerscirkels.
- West: Via Zorgzaam 's-Hertogenbosch verankeren we de werkwijze van grens ontkennend samenwerken, zoals bij Thuis in de Wijk / doorbraaktafel (doen wat goed is/ doorbraak) en de samenwerkwijze via de pilot in West. We leren van casuïstiek en ontwikkelen werkwijzen door. We zoeken daarbij expliciet de verbinding met andere initiatieven, zoals urgentieplus en het praktijknetwerk.
- Hambaken: Gemeente en Zayaz werken een integrale aanpak op de Hambaken uit. Hierin worden alle projecten en opgaven uit de wijk (zowel fysiek als sociaal) met elkaar in verband gebracht en waar mogelijk gekoppeld aan kansen. Dit plan komt in co-creatie met de bewoners en de in de Hambaken actieve organisaties tot stand. Het gaat om een plan waarin, stap voor stap, gewerkt wordt aan een gezamenlijk lange termijn doel.
- De Haren: Gemeente en Zayaz zetten de integrale aanpak van verduurzamen, sloop-nieuwbouw en een sociale buurtaanpak in de Haren voort.
- Gestelse Buurt: In de Gestelse buurt werken bewoners en buurtwerkers samen, ze versterken elkaar en nemen samen initiatief om ervoor te zorgen dat de buurt een onbezorgde plek is, om in te wonen. In mei 2020 is de buurtvisie ‘De Gestelse Buurt Werkt’ voor een periode van 10 jaar vastgesteld door bewoners, gemeente, woningcorporatie BrabantWonen, politie en Farent. Er wordt o.a. ingezet op projecten en opgaven (zowel fysiek als sociaal) zoals jongeren & schulden, bestaanszekerheid, ontmoetingsplek buurthuisje de Guido, sloop- nieuwbouw van 6 duurzame appartement gebouwen, gezinscoaches en de strijd tegen ondermijning.
- Partijen werken samen conform afspraken vanuit het convenant woonoverlast. Het convenant heeft een looptijd tot 7 juli 2025. Partijen evalueren het convenant en maken afspraken over de voortzetting hiervan.

- Zayaz draagt in 2025 opnieuw bij aan de uitvoering van Koo. Daarbij evalueren we ieder kwartaal de samenwerking en koppelen deze ook aan de samenwerking rondom het aanmeldpunt MO (centrale toegang).
- De corporaties zetten ook in 2025 hun leefbaarheidsbudget in om de draagkracht in buurten te verstevigen en buurt en bewonersinitiatieven te ondersteunen.

## 4. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

### 4.1 Duurzame woningvoorraad

Het duurzaamheidsakkoord blijft de basis onder de afspraken tussen de partijen. Ook in 2025 werken we vanuit het Duurzaamheidsakkoord aan de thema's energie, circulariteit en klimaatadaptatie.

In de tweede helft van 2025 stellen we naar verwachting versie 2.0 vast. In het nieuwe Duurzaamheidsakkoord 2.0 geven we voor de komende jaren concrete invulling op de thema's energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit.

In deze uitvoeringsagenda 2025 belichten we alleen de (vastgoed gerelateerde) energie aanpak.

#### Energie

- De corporaties werken aan het verduurzamen van hun bezit vanuit de volgende uitgangspunten:
  - Ambitie is om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van corporatiewoningen voor 2050 tot 0 terug te brengen;
  - Woningen met een hoog energieverbruik eerst: woningen met een EFG label zijn uiterlijk in 2028 verbeterd. Ook andere woningen met een hoog energieverbruik worden aangepakt. Er geldt een uitzondering voor monumentale panden (zie verderop);
  - Zo snel mogelijk binnen het haalbare: in totaal verduurzamen de corporaties in de periode 2023-2030 zo'n 7.500 woningen (inclusief zonnepanelen). Woningen met een hoog energieverbruik als gevolg van matige/slechte isolatie krijgen hierbij voorrang.
- In 2025 verbeteren de corporaties ruim 2600 woningen (met doorloop in 2026). Er wordt geen huurverhoging gevraagd voor isolerende maatregelen. Na de verbetering zijn veel woningen toekomst-klaar, maar bij sommige woningen gaat het om een eerste stap. Specifiek werken de corporaties aan het plaatsen van zonnepanelen, het isoleren van woningen, toepassing van duurzame warmte-installaties, vervangen van enkel glas en het realiseren van aardgasloze nieuwbouwwoningen.
- De rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) is een belangrijke warmtebron voor een groot collectief warmtenet in Noord. In 2025 maken gemeente en corporaties (samen met inwoners en andere partners) een uitvoeringsplan voor de buurten die dichtbij de RWZI liggen.
- We trekken gezamenlijk op richting Enexis in het vraagstuk van netcongestie, om zo in wijken met veel huurders zonnepanelen te kunnen blijven plaatsen.
- De gemeente start in 2025 met het opstellen van een Warmteprogramma als opvolger van de Transitie Visie Warmte (TVW) 2.0. Hierin biedt de gemeente (meer) handelingsperspectief voor woningcorporaties.

### 4.2 Flexibele woningvoorraad

Dit onderwerp komt terug onder 1.1.

## BIJLAGE A: DEFINITIE PROGRAMMALIJNEN UITVOERING PRESTATIEAFSPRAKEN

### **Evenwichtige slaagkansen:**

- 2.1.a Huurprijzen
- 2.2 Passend wonen en doorstroming
- Verbinding leggen met Wonen-zorg (specifieke doelgroepen)

### **Woonlasten:**

- 2.1.b Woonlasten
- Verbinding leggen met Duurzaamheid

### **Wonen-zorg:**

- 2.3 Specifieke doelgroepen
- 3.2 Inclusieve en draagkrachtige buurten
- Verbinding leggen met Evenwichtige Slaagkansen en met Woningproductie

### **Duurzaamheid:**

- 4.1 Gezonde en duurzame leefomgeving
- Verbinding leggen met Woonlasten en met Woningproductie

### **Woningproductie:**

- Woonbuurten in verscheidenheid
- 1.1 Voldoende woningen met kwaliteit
- 1.2 Vernieuwing en innovatie
- 1.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie
- 1.4 Aantrekkelijke woonmilieus
- 4.2 Flexibele woningvoorraad

### **Gebiedsgerichte aanpak:**

- Uitwerking gebiedsgerichte aanpak, zoals in inleiding meerjarige afspraken omschreven.
- 3.3 De buurt als vindplaats van oplossingen

Nieuw:

### **Beter benutten bestaande voorraad:**

- 1.2 b Beter benutten

### **Sloop-nieuwbouw:**

- 1.1 a onderdeel sloop-nieuwbouw