

# Prestatieafspraken

Gemeente Steenbergen, Stadlander,  
Woonkwartier, Huurdersvereniging SRW en  
Huurdersvereniging Fijn Wonen  
2025 t/m 2029

Foto Steenbergen + logo's partijen

---

## Voorwoord

De Gemeente Steenbergen, Stadlander, Woonkwartier en Huurdersvereniging Fijn Wonen willen dat mensen fijn kunnen wonen in de gemeente Steenbergen. We werken daarom al jaren met elkaar en andere partners aan de volkshuisvestelijke opgaven. We zijn blij met deze basis. De huidige opgaven zijn immers onverminderd groot en een goede samenwerking is essentieel voor de benodigde integrale aanpak.

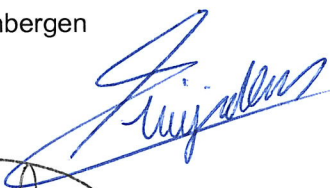
Sinds de herziening van de Woningwet 2015 hebben we ook de wettelijke verplichting om afspraken over het werken aan volkshuisvestelijke opgaven vast te leggen: prestatieafspraken over ieders bijdrage aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie. Nu het Rijk, omwille van de grote landelijke opgaven, meer regie voert op de volkshuisvesting middels de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022), spelen ook de daaruit voortkomende Nationale Prestatieafspraken (juni 2022) en de Woondeal West-Brabant West (februari 2023) een belangrijke rol bij het maken van de lokale prestatieafspraken.

Dit jaar is gewerkt aan de totstandkoming van meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025 t/m 2029. Rekening houdend met de verschillende beleidskaders van de partijen beschrijven we in dit document voor welke opgaven we ons zien staan en hoe we de komende periode, ieder vanuit de eigen maatschappelijke rol, daar een bijdrage aan zullen leveren.

N. Baali  
Wethouder  
Gemeente Steenbergen



P. Huijsdens  
Bestuurder  
Stadlander



M. van Dam  
Bestuurder  
Woonkwartier



P. Karman  
Voorzitter  
Huurdersvereniging Fijn Wonen

8 december 2025

## INHOUD

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Volkshuisvestelijke thema's, opgaven en ontwikkelingen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Beschikbaarheid.....	5
2.2 Kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad .....	7
2.3 Betaalbaarheid .....	7
2.4 Leefbaarheid .....	8
2.5 Zorg en welzijn .....	9
2.6 Circulariteit .....	10
<b>3. Prestatieafspraken 2025 t/m 2029</b> .....	<b>11</b>
<b>Bijlage 1: Overzicht bestaande afspraken/beleid</b> .....	<b>13</b>
<b>Bijlage 2: Figuur 'Kwaliteit van samenwerken'</b> .....	<b>14</b>

## 1. Inleiding

Voor het maken van prestatieafspraken is een gedeeld beeld van de opgaven het vertrekpunt. Gemeente, Stadlander, Woonkwartier, Huurdersvereniging SRW en Huurdersvereniging Fijn Wonen hebben daarom allereerst zes volkshuisvestelijk thema's gedefinieerd en per thema de belangrijkste opgaven en ontwikkelingen in kaart gebracht (zie hoofdstuk 2).

Vervolgens zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop partijen individueel of gezamenlijk in de periode t/m 2029 een bijdrage kunnen leveren aan de opgaven. Om focus te houden is daarbij onderscheid gemaakt tussen bijdragen die al onderdeel zijn van beleid of waarover reeds eerder afspraken zijn gemaakt (zie bijlage 1) en hetgeen we aanvullend op de bestaande bijdragen afspreken te gaan doen: de prestatieafspraken (zie hoofdstuk 3 en bijlage 2).

Tot slot hebben we afspraken gemaakt over het verdere proces in de periode t/m 2029. Het gaat dan om afspraken over uitvoering, evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken en de wijze waarop we de actuele ontwikkelingen willen blijven monitoren (zie hoofdstuk 3 en bijlage 2)

## 2. Volkshuisvestelijke thema's, opgaven en ontwikkelingen

In de volgende paragrafen volgt een korte toelichting op de volkshuisvestelijke thema's die gemeente, Stadlander, Woonkwartier, Huurdersvereniging SRW en Huurdersvereniging Fijn Wonen onderscheiden, de opgaven die daaruit voortkomen en, waar daar sprake van is, een schets van de belangrijkste ontwikkelingen binnen deze thema's.

### 2.1 Beschikbaarheid

Het thema 'beschikbaarheid' gaat over;

- de aansluiting van de woningvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief, op de (toekomstige) vraag.
- de verdeling van de beschikbare sociale woningvoorraad onder de diverse doelgroepen.

Ten aanzien van dit thema onderscheiden we de volgende opgaven voor gemeente en corporaties:

***Opgave 1: Voldoende sociale huurwoningen op korte- en lange termijn voor de primaire en secundaire doelgroep met behoud van gezonde spanning tussen vraag en aanbod (zoektijden tussen 6 maanden en 24 maanden).***

Ten aanzien van de opgave om te voorzien in voldoende sociale huurwoningen zien we de volgende ontwikkelingen:

- In tegenstelling tot voorgaande jaren waarin er op termijn een afname van de groei en later krimp van huishoudens werd voorzien, wordt nu geconstateerd dat er op termijn meer sociale huurwoningen nodig zijn. Betreffende uitbreiding is enerzijds het gevolg van de lokale vraag en anderzijds van Rijksbeleid dat een betere spreiding van sociale huurwoningen over Nederland beoogt.
- Hoewel er behoefte is aan meer woningen is er tegelijkertijd sprake van factoren die de realisatie van de bouwopgave belemmeren zoals beperkte beschikbaarheid van locaties, lange procedures, stijgende kosten en toenemende rente.

***Opgave 2: Voldoende (lage) middenhuurwoningen op korte- en lange termijn met behoud van een gezonde spanning tussen vraag en aanbod.***

Ten aanzien van de opgave om te voorzien in voldoende (lage) middenhuurwoningen zien we de volgende ontwikkelingen:

- Er is sprake van een groeiende groep inwoners die voor wat betreft het vinden van woonruimte tussen wal en schip dreigen te vallen. Deze groep bestaat met name uit starters die niet (meer) in aanmerking komen voor sociale huur, maar ook niet in staat zijn om een woning te kopen. Deze groep is veelal aangewezen op (doorstroming naar) het middenhuursegment. Aangezien de markt onvoldoende voorziet in dit segment, ziet het Rijk, in tegenstelling tot eerdere jaren, een grotere rol weggelegd voor corporaties voor wat betreft het realiseren van met name lage middenhuurwoningen.
- Hoewel er behoefte is aan meer woningen is er tegelijkertijd sprake van factoren die de realisatie van de bouwopgave belemmeren zoals beperkte beschikbaarheid van locaties, lange procedures, stijgende kosten en toenemende rente.

### ***Opgave 3: Voldoende woonwagens voor de sociale doelgroep.***

Ten aanzien van de opgave om te voorzien in voldoende woonwagens voor de sociale doelgroep zien we de volgende ontwikkeling:

- Conform een recente uitspraak van het College voor de Rechten van de Mens zijn de rijksoverheid, gemeenten en woningcorporaties verplicht om de woonwagencultuur te beschermen door het leven in de woonwagencultuur mogelijk te maken en waar nodig actief te faciliteren. Deze cultuur kenmerkt zich door het in familieverband samenwonen op een woonwagenlocatie. Om die reden heeft een behoefteonderzoek plaatsgevonden waaruit een uitbreidingsopgave is gebleken.

### ***Opgave 4: Een woningvoorraad die kwalitatief gezien op korte- en lange termijn goed aansluit op de (toekomstige) vraag.***

Ten aanzien van de opgave om te voorzien in een woningvoorraad die aansluit bij de kwalitatieve vraag zien we de volgende ontwikkelingen:

- Het beleid van de rijksoverheid is erop gericht om mensen steeds langer thuis te laten wonen en daar ouderenzorg te kunnen leveren die gelijkwaardig is aan de zorg zoals geleverd in intramurale ouderenzorginstellingen. Dit vertaalt zich in een behoefte aan levensloopbestendige/thuiszorggeschikte woningen.
- De visie op beschermd wonen is veranderd. Het doel is om psychisch kwetsbare mensen zoveel als mogelijk zelfstandig in de wijk te laten wonen. Op die manier kunnen zij makkelijker een sociaal netwerk behouden en meer volwaardig deelnemen aan de maatschappij. Dat betekent dat de zorg- en ondersteuning zich verplaatst van een intramurale setting naar de woning en wijk. Dat vraagt om woonproducten die aansluiten op de behoeften van deze doelgroep.

### ***Opgave 5: Weloverwogen verdeling van de beschikbare sociale voorraad huurwoningen/woonwagens onder de diverse woningzoekende doelgroepen.***

Ten aanzien van de opgave om te voorzien in een weloverwogen verdeling van de beschikbare sociale voorraad onder de diverse woningzoekende doelgroepen zien we de volgende ontwikkelingen:

- Voor bepaalde (kwetsbare) woningzoekenden is het voor het persoonlijke welzijn van groot belang dat er snel een (specifieke) woning wordt gevonden. Daarbij valt te denken aan statushouders ten behoeve van snelle integratie, mensen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden, uitstromers uit intramurale instellingen en medisch urgenten. Om deze reden ontvangen deze groepen tot op zekere hoogte voorrang bij huisvesting ten koste van de slagingskansen van andere groepen. Door een veranderde visie op beschermd wonen, wordt deze groep steeds groter. Dat maakt dat woonruimteverdeling een steeds complexere aangelegenheid wordt.
- Conform de uitspraak van het College voor de Rechten van de Mens zijn de rijksoverheid, gemeenten en woningcorporaties verplicht om de woonwagencultuur te beschermen door het leven in de woonwagencultuur mogelijk te maken en waar nodig actief te faciliteren. Deze cultuur kenmerkt zich door het in familieverband samenwonen op een woonwagenlocatie. Op

grond van het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Rijk moet bij toewijzing van woonruimte rekening worden gehouden met dit aspect.

## 2.2 Kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad

Het thema 'kwaliteit' gaat over;

- de basiskwaliteit van de woningvoorraad
- het verduurzamingsniveau van de woningvoorraad.

Ten aanzien van dit thema onderscheiden we de volgende opgaven voor gemeente en corporaties:

***Opgave 1: Een woningvoorraad die voldoet aan de basiskwaliteit (schoon, heel en veilig).***

***Opgave 2: Een geïsoleerde en aardgasvrije woningvoorraad.***

Ten aanzien van de opgave om te voorzien in een geïsoleerde en aardgasvrije woningvoorraad zien we de volgende ontwikkeling:

- De afgelopen jaren zijn duurzaamheidsopvattingen en wereldwijde doelstellingen daaromtrent sterk veranderd en steeds hoger op de agenda komen te staan. De lidstaten van de EU hebben afgesproken dat de EU in 2050 klimaatneutraal is en er in 2030 55% minder broeikasgassen worden uitgestoten. Dit is de bijdrage van de EU aan het Klimaatakkoord van Parijs. Als gevolg van deze afspraken is het doel ontstaan om te zorgen dat er geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050, wat leidt tot een grote transformatieopgave ten aanzien van de woningvoorraad. Dat betekent dat op termijn alle woningen voor verwarming en warm water moeten overstappen van aardgas naar een andere energiebron.

## 2.3 Betaalbaarheid

Het thema 'betaalbaarheid' gaat over de redelijkheid van woonlasten.

Ten aanzien van dit thema onderscheiden we de volgende opgaven voor gemeente en corporaties:

***Opgave 1: Betaalbare huurprijzen.***

***Opgave 2: Betaalbare energielasten.***

Ten aanzien van betaalbare energielasten zien we de volgende ontwikkeling:

- De energieprijzen zijn de afgelopen jaren onverwacht flink gestegen, waardoor deze kosten een groter aandeel vormen van de totale woonlasten. De verwachting is dat deze prijzen 'het nieuwe normaal' zijn en niet meer (flink) zullen dalen.

## 2.4 Leefbaarheid

Het thema 'leefbaarheid' gaat over de kwaliteit van de leefomgeving.

Ten aanzien van dit thema onderscheiden we de volgende opgaven voor gemeente en corporaties:

### ***Opgave 1: Een schone, hele en toegankelijke leefomgeving.***

Ten aanzien van de opgave om te voorzien in een schone, hele en toegankelijke leefomgeving zien we de volgende ontwikkeling:

- Als gevolg van de extramuralisering van de ouderenzorg moeten ouderen zo lang als mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Naast passende woningen en zorg, vraagt dat ook om toegankelijke voorzieningen en openbare ruimten.

### ***Opgave 2: Een natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgeving.***

Ten aanzien van de opgave om te voorzien in een natuurinclusieve en klimaatbestendige leefomgeving zien we de volgende ontwikkeling:

- Er is steeds vaker sprake van hitte, droogte, en hevigere regenbuien als gevolg van klimaatverandering. Veel leefomgevingen zijn op deze veranderende omstandigheden onvoldoende ingericht. Een leefomgeving waarin ruimte wordt geboden aan de natuur (toename van biodiversiteit) is beter in staat om de effecten van klimaatverandering op te vangen en bij te dragen aan het bestrijden van klimaatverandering.

### ***Opgave 3: Veilige leefomgeving met goede sociale kwaliteit (sociale cohesie, afwezigheid van overlast, samenredzaamheid).***

Ten aanzien van de opgave om te voorzien in een veilige leefomgeving met goede sociale kwaliteit zien we de volgende ontwikkeling:

- Als gevolg van de extramuralisering van de psychische zorg en 'passend toewijzen', wordt het aandeel kwetsbare doelgroepen in wijken steeds groter en wordt het steeds lastiger om kwetsbare doelgroepen te spreiden over de wijken en kernen. Toenemende concentraties van kwetsbare bewoners kunnen leiden tot verminderde draagkracht van buurten en wijken en meer (sociale) problematiek (overlast, onveiligheid).

## 2.5 Zorg en welzijn

Het thema 'zorg en welzijn' gaat over preventie en het voorzien in zorg- en ondersteuningsbehoeften gerelateerd aan 'wonen'.

Ten aanzien van dit thema onderscheiden we de volgende opgaven voor gemeente en corporaties:

### ***Opgave 1: Passende zorg en ondersteuning aan psychisch kwetsbaren bij zelfstandig wonen.***

Ten aanzien van de opgave om passende zorg en ondersteuning te bieden aan psychisch kwetsbaren zien we de volgende ontwikkeling:

- De visie op beschermd wonen is veranderd. Het doel is om psychisch kwetsbare mensen zoveel als mogelijk zelfstandig in de wijk te laten wonen. Op die manier kunnen zij makkelijker een sociaal netwerk behouden en meer volwaardig deelnemen aan de maatschappij. Dat betekent dat de zorg- en ondersteuning zich verplaatst van een intramuraal setting naar de woning en wijk. In 2023 wordt gestart met de doordecentralisatie van beschermd wonen. Dat betekent dat niet alleen de centrumgemeenten, maar alle gemeenten zich volledig gaan inzetten voor inwoners die in aanmerking komen voor beschermd wonen.

### ***Opgave 2: Passende zorg en ondersteuning aan mensen met (dreigend) financiële problemen.***

Ten aanzien van de opgave om passende zorg en ondersteuning te bieden aan mensen met (dreigend) financiële problemen zien we de volgende ontwikkeling:

- Met name huishoudens met lagere inkomens hebben steeds meer moeite om rond te komen. Uit regionaal woningmarktonderzoek (2023) blijkt dat onder huurders van de corporaties 19% à 20% van de huishoudens een betaalbaarheidsrisico lopen.

### ***Opgave 3: Passende zorg en ondersteuning aan ouderen bij zelfstandig wonen***

Ten aanzien van de opgave om passende zorg en ondersteuning te bieden aan ouderen bij zelfstandig wonen zien we de volgende ontwikkeling:

- Als gevolg van de extramuralisering van de ouderenzorg verplaatst de zorg- en ondersteuning van ouderen zich van traditionele verzorgings- en verpleegtehuizen naar de eigen woning en wijk.

### ***Opgave 4: Passende ondersteuning aan statushouders***

## 2.6 Circulariteit

Het thema 'circulariteit' gaat over het efficiënter en zorgvuldiger omgaan met grondstoffen, materialen en producten.

Ten aanzien van dit thema onderscheiden we de volgende opgave voor gemeente en corporaties:

### ***Opgave 1: Het reduceren van het gebruik van grondstoffen***

Ten aanzien van de opgave om het gebruik van grondstoffen te reduceren zien we de volgende ontwikkeling:

- De vraag naar grondstoffen neemt wereldwijd toe terwijl de bronnen niet onuitputtelijk zijn. Om die reden is het van belang minder grondstoffen te verbruiken en met de gebruikte grondstoffen slimmer om te gaan. Rijksbeleid is erop gericht in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken en in 2050 een volledig circulaire economie te vormen.

### **3. Prestatieafspraken 2025 t/m 2029**

Over de wijze waarop gemeente, Stadlander, Woonkwartier en Huurdersverenigingen in de periode t/m 2029 individueel of gezamenlijk een bijdrage kunnen leveren aan de beschreven opgaven (naast de bestaande afspraken/beleid zoals opgenomen in bijlage 1), zijn prestatieafspraken gemaakt. Door de samenhang die er bestaat tussen de verschillende opgaven wordt met een aantal van de gemaakte afspraken een bijdrage geleverd aan meer dan één opgave. De prestatieafspraken, de relatie tot de opgaven/thema's en de uitvoeringsverantwoordelijke(n) zijn weergegeven in het overzicht op de volgende pagina.

Tot slot zijn er over het proces in de periode t/m 2029 met betrekking tot samenwerking, uitvoering, evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken en het monitoren van actuele ontwikkelingen algemene procesafspraken gemaakt. Ook deze afspraken zijn weergegeven in het overzicht op de volgende pagina.

ZIE BESTAND 'MEERJARIGE PRESTATIEAFSPRAKEN'

## **Bijlage 1: Overzicht bestaande afspraken/beleid**

ZIE BESTAND 'BIJLAGE 1 OVERZICHT BESTAANDE AFSPRAKEN/BELEID'.

## Bijlage 2: Figuur 'Kwaliteit van samenwerken'

Figuur 1. Kwaliteit van samenwerken

