



PRESTATIEAFSPRAKEN 2026

Op basis van meerjarenafspraken 2025 – 2028

Prestatieafspraken 2026 – gemeente Oirschot

Voor u liggen de prestatieafspraken van de gemeente Oirschot van 2026, op basis van meerjarenafspraken over de periode 2025 – 2028. Deze meerjarenafspraken maakten we in januari 2025. Op dat moment was “net de inkt droog” van de handtekening die is gezet onder de ‘Nationale Prestatieafspraken 2025 – 2035’.

Vervolgens kwam het kabinet op 17 april 2025 met de ‘Voorjaarsnota 2025’. In de voorjaarsnota schrappen zij de mogelijkheid tot het doorvoeren van een huurverhoging bij sociale huurwoningen in 2025 en 2026. Dit met als doel lagere uitgaven voor huurtoeslag te hebben.

Deze maatregel zorgde voor veel onrust bij partijen die actief zijn op het gebied van volkshuisvesting. Het schrappen van de huurverhoging had als gevolg dat de mogelijkheden voor corporaties voor wat betreft investeren in nieuwbouw en verduurzaming drastisch af zouden nemen.

Het kabinet kwam weliswaar met een compensatiemaatregel, maar na een doorrekening bleek al snel dat deze niet in verhouding stond tot de inkomsten die woningcorporaties landelijk mis zouden lopen als gevolg van lagere huuropbrengsten. Al snel bleken er nogal wat haken en ogen te zitten aan het voorstel. Op advies van de Raad van State besloot de minister op 3 juni 2025 het wetsvoorstel niet in te dienen.

Uiteindelijk viel op dezelfde 3 juni het kabinet. Al bij al werd 2025 een bewogen jaar voor wat betreft de volkshuisvesting. Dit terwijl de opgaves zowel landelijk als regionaal en lokaal van kracht blijven:

- Er is een woningtekort en er is behoefte aan het toevoegen van nieuwe (sociale huur)woningen;
- Er is behoefte aan verduurzaming van (sociale huur)woningen die nog niet zijn verduurzaamd.

We blijven niet stilzitten. Voor de prestatieafspraken van 2026 beoordeelden we eerst de gemaakte meerjarenafspraken voor de periode 2025 – 2028. Deze zijn letterlijk overgenomen uit de ‘Prestatieafspraken 2025’. We constateren dat verschillende ontwikkelingen in 2025 enige invloed hebben op de haalbaarheid van de meerjarenafspraken over de periode 2025 – 2028 in de gemeente Oirschot. De ambities en de kaders zijn echter ongewijzigd.

Voor Wooninc. geldt wel dat het tempo van de verduurzaming over het gehele woningbezit in alle gemeenten teruggeschroefd is. Verder onderzoekt Wooninc. in welke mate zij woningen willen en kunnen verkopen om financiële middelen te genereren met als doel aan de grote vraag naar realisatie van nieuwbouwwoningen te kunnen voldoen. Ook **‘thuis** ziet zich genooddaakt om extra woningen te gaan verkopen om op termijn aan alle ambities te kunnen blijven voldoen, al heeft dit geen invloed op het bezit van **‘thuis** in Oirschot.

Voor 2026 benoemen we verder – net als andere jaren – concreet wat we als gemeente, als woningcorporaties en als huurdersorganisaties (eventueel in gezamenlijkheid) oppakken.

De thema’s van de prestatieafspraken zijn nog steeds:

- Thema 1 – De dynamiek van de woningmarkt: *betaalbaarheid en beschikbaarheid*.
- Thema 2 – Duurzaamheid en energie: *op weg naar een duurzame en gezonde leefomgeving*.
- Thema 3 – Kwaliteit van wonen: *leefbaarheid, veiligheid en sociaal maatschappelijke zaken*.

We spreken met elkaar af dat we wederom samenwerken in een partnerschap van wederzijdse inspanning, transparantie, aanspreekbaarheid op gemaakte afspraken en vertrouwen. We gaan dan ook voor een succesvolle voortzetting van de samenwerking in 2026!

Oirschot, april 2026.

.....
Joep van de Ven
Wethouder

.....
Angela Pijnenburg
Bestuurder

.....
Jos Herbrink
Bestuurslid

.....
Joost Lobée
Directeur-
bestuurder

.....
Hans van Hout
Voorzitter

Oirschot

WOONinc.



Stichting Huurdersplatform
Wooninc. & Stayinc.

'thuis



Thema 1 – De dynamiek van de woningmarkt: betaalbaarheid en beschikbaarheid

→ Ambitie – In de ideale situatie...

... is de woningvoorraad op peil, zowel in aantal als de kwaliteit ervan. We hebben in de gemeente Oirschot in elke wijk en elke kern een goede mix van bewoners en woningen (zowel in type woning als prijscategorie). Dit draagt bij aan de leefbaarheid en sociale verbondenheid. We breiden de bestaande woningvoorraad verder uit en zetten beschikbare woningen efficiënt in.

Kaders 2025 – 2028	Op basis van de (regionale) bevolkingsgroei tot 2030, de beschikbare woningbouwlocaties én de gemaakte afspraken in de Woondeal, zetten we in op een uitbreiding van 500 tot 700 woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad.
	We richten ons bij nieuwbouw op een goede mix van woningen, maar focussen op betaalbare en compacte woningen. Gezien de ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling, hebben we extra aandacht voor starters en senioren.
	We stellen als doel om gevarieerde wijken te creëren, met voldoende aanbod van woningen in verschillende (huur)prijscategorieën en woningtypes (minimaal 30% sociale huur).
	We bevorderen doorstroming op verschillende manieren, met als doel de juiste doelgroepen in de juiste woningen te laten wonen.

2025 – 2028: Wat doen we structureel? Welke resultaten gaan we monitoren?		
1.	Toevoegen nieuwe woningen – Wie doet wat?	Monitoring
1.1.	De gemeente voert regie over het woningbouwprogramma met daarbij de hierboven genoemde kaders als uitgangspunt. De gemeente voert een actieve grondpolitiek. Dit om maximaal invloed uit te kunnen oefenen op locaties voor woningbouw, met als doel het realiseren van betaalbare nieuwbouwwoningen.	Gemeente
1.2.	We inventariseren mogelijke nieuwbouw-, herontwikkelings- en transformatielocaties. We focussen op het toevoegen van woningen en trekken actief samen op bij de planontwikkeling van locaties waar mogelijkheden liggen voor sociale huurwoningen (eventueel in combinatie met middeldure huur en koop). We spannen ons in om te komen tot contractuele overeenstemming voor deze locaties.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
1.3.	'thuis streeft naar realisatie van 80 tot 120 nieuwe sociale huurwoningen (permanente bouw) in de gemeente Oirschot.	'thuis
1.4.	Wooninc. streeft naar realisatie van 80 tot 120 nieuwe huurwoningen (permanente bouw) in de gemeente Oirschot, eventueel in samenwerking met dochteronderneming Stayinc..	Wooninc.
1.5.	We volgen (demografische) ontwikkelingen, zodat we woningen bouwen die qua kenmerken zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de bevolking en/of woningzoekenden.	Gemeente
1.6.	We streven bij iedere woningbouwlocatie naar een aandeel sociale huurwoningen van minimaal 30%, waarvan 2/3 ^e deel onder de tweede aftoppingsgrens (in lijn met het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0). <u>Toevoeging 2026:</u> De gemeente actualiseert het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0, als onderdeel van de acties uit de uitvoeringsagenda van het in 2025 vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma. De gemeente houdt daarbij rekening met de uitgangspunten rondom de opgave van sociale huur uit de herijkte Woondeal (de 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025').	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis Gemeente

1.7.	Op locaties waar verplaatsbare woningen denkbaar zijn, verkennen we de mogelijkheid om dit product in te zetten om zo aan de grote vraag naar (sociale) huurwoningen te voldoen. Het inzetten van verplaatsbare woningen is geen doel op zich. <i><u>Toevoeging 2026:</u> Gezien de ingewikkelde businesscases en de beperkte investeringsmogelijkheden van woningcorporaties, ligt de prioriteit van Wooninc. en 'thuis op woningbouwontwikkelingen met permanente woningbouw. De gemeente blijft echter alert op kansen die zich voordoen rondom verplaatsbare woningen en betreft daar waar mogelijk en wenselijk de woningcorporaties.</i>	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
1.8.	De gemeente beoordeelt per woningbouwlocatie of een bijdrage aan woningcorporaties uit de reserve volkshuisvesting verantwoord, uitlegbaar en doeltreffend is. Dit met als doel sociale huurwoningen mogelijk te maken en de totale voorraad sociale huurwoningen te vergroten, als aantoonbaar en naar redelijkheid blijkt dat dit zonder een bijdrage niet mogelijk is.	Gemeente
2.	Behoud van de woningvoorraad – Wie doet wat?	Monitoring
2.1.	Wooninc. en 'thuis verkopen in de periode 2025 – 2028 in de basis géén woningen in de gemeente Oirschot. Mocht verkoop van een woning of complex gewenst zijn, dan wordt hierover in overleg getreden met de gemeente. Bij de verkoop van woningen nemen we maatregelen op met als doel speculatie te voorkomen. We hopen dat deze woningen hierdoor terecht komen bij woningzoekenden voor wie het lastig is om op de (koop)woningmarkt in te stappen (bijvoorbeeld starters). <i><u>Aanpassing 2026:</u> Door afgenomen investeringsmogelijkheden en grote opgaves op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming, zien woningcorporaties zich – na een lange verkoopstop – genoodzaakt om (voormalige) huurwoningen te verkopen:</i> <i>Ook Wooninc. wenst over het gehele woningbezit – dus ook in gemeente Oirschot – woningen te verkopen. Zij wensen hierbij niet meer dan strikt noodzakelijk te verkopen, waarbij zij zoveel als mogelijk bezit verkopen wat niet tot gewenste bezit behoort. Wooninc. treedt hierover in overleg met de gemeente en zal bij de verkoop van woningen maatregelen opnemen die als doel hebben speculatie te voorkomen. Wooninc. beoogt dat deze woningen terecht komen bij woningzoekenden voor wie het lastig is om op de (koop)woningmarkt in te stappen (bijvoorbeeld starters).</i> <i>Voor 'thuis is verkoop in de gemeente Oirschot niet aan de orde, aangezien zij vanaf 2025 de eerste woningen in Oirschot verhuurt en deze woningen langdurig wenst te verhuren.</i>	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
2.2.	Nieuw te bouwen sociale huurwoningen blijven langdurig beschikbaar als sociale huurwoning.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.	Toewijzen van beschikbare (sociale) huurwoningen – Wie doet wat?	Monitoring
3.1.	Wooninc. en 'thuis leveren jaarlijks uiterlijk in het tweede kwartaal een rapportage Woonruimteverdeling van het voorafgaande jaar aan en analyseren daarbij specifiek de situatie voor de gemeente Oirschot. Voor geanalyseerde knelpunten benoemen we concrete acties.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.2.	Woningen die bij een nieuwe verhuring niet door middel van bemiddeling worden verhuurd, worden gepubliceerd en toegewezen op basis van loting of inschrijfduur. We streven naar een evenwichtige verhouding.	Wooninc./ 'thuis
3.3.	We stimuleren doorstroming door huurders actief te informeren over projecten die voor doorstroming kunnen zorgen. Eventuele (tijdelijke) regelingen die het voor woningzoekenden (financieel) aantrekkelijker maken om te verhuizen, worden hierbij actief onderzocht en gecommuniceerd. We streven naar een situatie dat iedereen in een zo passend mogelijke woning woont.	Gemeente
3.4.	We onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheid voor het inzetten van alternatieve woonvormen, bij zowel bestaande woningen als bij nieuwbouw. Voorbeelden hiervan zijn woningdelen en kamergewijze verhuur. Daar waar nodig en mogelijk passen we beleid aan en nemen afhankelijk van de eigendomssituatie een faciliterende of leidende rol.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis

3.5.	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor samenwerking met andere gemeenten voor wat betreft de huisvesting van statushouders. Denk hierbij aan herverdeling en inzicht geven in koppelingen, zodat we beschikbare woningen optimaal inzetten.	Gemeente
4.	Een goede mix van woningen – Wie doet wat?	Monitoring
4.1.	Met het oog op diversiteit sturen we op het realiseren van leefbare en krachtige wijken. Ook in wijken met voornamelijk koopwoningen waar ruimte ontstaat voor nieuwe woningen, streven we naar een zo gevarieerd mogelijk woningaanbod (zowel huur- en koopwoningen, als dure en betaalbare woningen).	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
4.2.	We streven naar de juiste mix van sociale huurwoningen, uitgaande van de verschillende landelijk vastgestelde huurprijscategorieën en in verhouding zoveel als mogelijk aansluitend op inkomen en huishoudgrootte van (actief) woningzoekenden. De huurprijscategorieën zijn: • Kale huurprijs tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens; • Kale huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en maximaal de eerste aftoppingsgrens; • Kale huurprijs tussen de eerste en maximaal de tweede aftoppingsgrens; • Kale huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en maximaal de bovengrens voor sociale huurwoningen. Bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen spreken we af in welke huurprijscategorie de woningen worden verhuurd.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
4.3.	Naast het toevoegen van sociale huurwoningen, wensen we (eventueel in samenwerking met marktpartijen) ook huurwoningen in het middensegment toe te voegen. Huurwoningen in het middensegment zijn huurwoningen met een kale huurprijs tussen de bovengrens van sociale huurwoningen en ondergrens van dure huurwoningen. We sluiten hiermee aan bij de 'Regionale begrippenlijst wonen' van de MetropoolRegio Eindhoven (onze woningmarktregio). Uitgangspunt hierbij is langdurig behoud van deze woningen voor de doelgroep die is aangewezen op middenhuur.	Gemeente/ Wooninc.
5.	Betaalbaarheid – Wie doet wat?	Monitoring
5.1.	We liberaliseren geen sociale huurwoningen. Oftewel: de huurprijs van sociale huurwoningen stijgt niet tot boven de bovengrens van sociale huurwoningen. Wooninc. en 'thuis zijn transparant over hun streefhuurbeleid en actuele huurprijzen.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
5.2.	Wooninc. en 'thuis houden zich bij de jaarlijkse huurverhoging aan de wettelijke kaders. De huurdersorganisaties en gemeente worden geïnformeerd over het beleid rondom de jaarlijkse huurprijsverhoging, bijvoorbeeld over het wel of niet toepassen van differentiatie als dit wettelijk is toegestaan.	Alle partijen

Waar richten we ons in 2026 specifiek op?

1. Toevoegen nieuwe woningen	Monitoring																		
➤ ‘thuis geeft – net als in 2025 – conform haar koersplan bij nieuwbouwwontwikkelingen voorrang aan 1) projecten met 10 woningen of meer in kleine gemeenten, 2) projecten waar WoonST-woningen mogelijk zijn, of 3) projecten in buurten/gemeenten met weinig sociale huurwoningen.	‘thuis																		
➤ Wooninc. realiseert bij nieuwbouwwontwikkelingen zoveel als mogelijk WoonST 2.0-woningen (volgens het regionaal afgesproken principe “WoonST 2.0, tenzij ...”).	Wooninc.																		
➤ Partijen spannen zich maximaal in om WoonST-woningen mogelijk te maken in nieuwbouwwontwikkelingen, dan wel een product dat qua prijs en kwaliteit overeenkomt met de prijs en kwaliteit van de sociale huurwoningen die via WoonST gerealiseerd kunnen worden.	Gemeente/ Wooninc./ ‘thuis																		
➤ Wooninc., ‘thuis en gemeente spannen zich maximaal in om ook in kleinere projecten sociale huurwoningen te realiseren. Partijen onderzoeken waar in de voorfase transparanter informatie gedeeld kan worden over producteisen en maximale stichtingskosten, zodat ontwikkelaars duidelijk kaders hebben onder welke condities woningcorporaties ook in kleinere projecten kunnen participeren.	Gemeente/ Wooninc./ ‘thuis																		
➤ Partijen spannen zich in om alle knoppen te benutten om voldoende sociale huurwoningen te realiseren, binnen de (financiële) mogelijkheden en passend bij de projectenplanning. Zo bieden onder andere de Beethoven-wonen VEX-subsidie en de Realisatiestimulans kansen om (meer) sociale huurwoningen te realiseren in Oirschot. We onderzoeken met elkaar welke projecten aan de subsidievoorwaarden voldoen, zodat we de mogelijkheden optimaal benutten. Zo kan de investeringsruimte voor de woningcorporaties in Oirschot worden verruimd.	Gemeente/ Wooninc./ ‘thuis																		
➤ In relatie tot 1.3 is ‘thuis onder andere bij de volgende woningbouwlocaties actief betrokken (situatie begin 2026):	Gemeente/ ‘thuis																		
<table><tr><th>Locatie</th><th>Omschrijving</th><th>Status</th></tr><tr><td>Hoogdijk, Middelbeers</td><td>Ongeveer 6 grondgebonden sociale huurwoningen.</td><td>Besluitvorming</td></tr><tr><td>Oostrand, Middelbeers</td><td>Uitbreidingslocatie waar ongeveer 50 sociale huurwoningen zijn voorzien (30% van het totaal aantal woningen binnen dit plangebied).</td><td>Verkenning/ besluitvorming</td></tr><tr><td>Broekstraat, Spoordonk</td><td>Ongeveer 8 sociale huurwoningen. Een plan van Vastgoedregisseur in opdracht van de grondeigenaren. Mogelijk turn-key afname.</td><td>Verkenning</td></tr><tr><td>Ekerschot Noord fase II, Oirschot</td><td>Uitbreidingslocatie waar ongeveer 30 tot 40 sociale huurwoningen zijn voorzien (30% van het totaal aantal woningen binnen dit plangebied).</td><td>Verkenning/ besluitvorming</td></tr><tr><td>Boterwijk/ Den Heuvel, Oirschot</td><td>Gebiedsontwikkeling, inclusief terrein voormalige Boerenbond → de mogelijkheden voor woningbouw worden hier verkend door de gemeente in samenwerking met onder andere een ontwikkelende partij. Afhankelijk van de verkenning wordt meer duidelijk over de aard en omvang van de ontwikkeling.</td><td>Verkenning</td></tr></table>		Locatie	Omschrijving	Status	Hoogdijk, Middelbeers	Ongeveer 6 grondgebonden sociale huurwoningen.	Besluitvorming	Oostrand, Middelbeers	Uitbreidingslocatie waar ongeveer 50 sociale huurwoningen zijn voorzien (30% van het totaal aantal woningen binnen dit plangebied).	Verkenning/ besluitvorming	Broekstraat, Spoordonk	Ongeveer 8 sociale huurwoningen. Een plan van Vastgoedregisseur in opdracht van de grondeigenaren. Mogelijk turn-key afname.	Verkenning	Ekerschot Noord fase II, Oirschot	Uitbreidingslocatie waar ongeveer 30 tot 40 sociale huurwoningen zijn voorzien (30% van het totaal aantal woningen binnen dit plangebied).	Verkenning/ besluitvorming	Boterwijk/ Den Heuvel, Oirschot	Gebiedsontwikkeling, inclusief terrein voormalige Boerenbond → de mogelijkheden voor woningbouw worden hier verkend door de gemeente in samenwerking met onder andere een ontwikkelende partij. Afhankelijk van de verkenning wordt meer duidelijk over de aard en omvang van de ontwikkeling.	Verkenning
Locatie		Omschrijving	Status																
Hoogdijk, Middelbeers		Ongeveer 6 grondgebonden sociale huurwoningen.	Besluitvorming																
Oostrand, Middelbeers		Uitbreidingslocatie waar ongeveer 50 sociale huurwoningen zijn voorzien (30% van het totaal aantal woningen binnen dit plangebied).	Verkenning/ besluitvorming																
Broekstraat, Spoordonk		Ongeveer 8 sociale huurwoningen. Een plan van Vastgoedregisseur in opdracht van de grondeigenaren. Mogelijk turn-key afname.	Verkenning																
Ekerschot Noord fase II, Oirschot	Uitbreidingslocatie waar ongeveer 30 tot 40 sociale huurwoningen zijn voorzien (30% van het totaal aantal woningen binnen dit plangebied).	Verkenning/ besluitvorming																	
Boterwijk/ Den Heuvel, Oirschot	Gebiedsontwikkeling, inclusief terrein voormalige Boerenbond → de mogelijkheden voor woningbouw worden hier verkend door de gemeente in samenwerking met onder andere een ontwikkelende partij. Afhankelijk van de verkenning wordt meer duidelijk over de aard en omvang van de ontwikkeling.	Verkenning																	
➤ In relatie tot 1.4 is Wooninc. onder andere bij de volgende woningbouwlocaties actief betrokken (situatie begin 2026):	Gemeente/ Wooninc.																		
<table><tr><th>Locatie</th><th>Omschrijving</th><th>Status</th></tr><tr><td>Leefdael II, Oirschot</td><td>Ongeveer 28 middeldure huurappartementen en 12 sociale huurappartementen, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling waarbij ook het perceel ten zuidoosten van het plangebied is betrokken.</td><td>Planvorming</td></tr><tr><td>Sint Jorisstraat, Middelbeers</td><td>Herontwikkeling van de huidige schoollocatie, waarin ongeveer 10 sociale huurwoningen zijn voorzien (type WoonST).</td><td>Planvorming</td></tr></table>		Locatie	Omschrijving	Status	Leefdael II, Oirschot	Ongeveer 28 middeldure huurappartementen en 12 sociale huurappartementen, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling waarbij ook het perceel ten zuidoosten van het plangebied is betrokken.	Planvorming	Sint Jorisstraat, Middelbeers	Herontwikkeling van de huidige schoollocatie, waarin ongeveer 10 sociale huurwoningen zijn voorzien (type WoonST).	Planvorming									
Locatie		Omschrijving	Status																
Leefdael II, Oirschot	Ongeveer 28 middeldure huurappartementen en 12 sociale huurappartementen, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling waarbij ook het perceel ten zuidoosten van het plangebied is betrokken.	Planvorming																	
Sint Jorisstraat, Middelbeers	Herontwikkeling van de huidige schoollocatie, waarin ongeveer 10 sociale huurwoningen zijn voorzien (type WoonST).	Planvorming																	

Parochie, Middelbeers	Realisatie van 10 tot 20 sociale huurwoningen (mogelijk type WoonST) op het perceel gelegen op de hoek Vestdijk en Rozenstraat in Middelbeers.	Verkenning	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
Koolmond, Oirschot	Op basis van de gemaakte afspraken in de gesloten samenwerkingsovereenkomst toewerken naar een omgevingsplan wat voorziet in 10 woonwagendplaatsen. In samenspraak met betrokken woonwagengebwoners te komen tot realisatie van een nader te bepalen aantal standaard all-electric woonwagewoningen (uitgangspunt sociale huur).	Planvorming	
➤ In relatie tot 1.3 en 1.4 zijn Wooninc. en 'thuis onder andere bij de volgende woningbouwlocaties samen actief betrokken (situatie begin 2026):			
Locatie	Omschrijving	Status	
De Kemmer, Oirschot	In fase I zijn ongeveer 120 sociale huurwoningen voorzien (30% van het in totaal ongeveer 400 woningen) en in fase II nog eens 180 sociale huurwoningen (30% van het in totaal ongeveer 600 woningen). Gemeente, Wooninc., 'thuis en de betrokken gebiedspartner onderzoeken gezamenlijk hoe het contingent sociale huurwoningen binnen de gebiedsontwikkeling De Kemmer wordt ontwikkeld en gerealiseerd. Gemeente, Wooninc. en 'thuis maakten (regionale) afspraken over een standaard sociale huurwoning, namelijk WoonST 2.0. WoonST 2.0 geldt daarom als referentie voor de prijs en kwaliteit van de te realiseren sociale huurwoningen in deze ontwikkeling.	Planvorming	
3. Toewijzen van beschikbare (sociale) huurwoningen			Monitoring
➤ 'thuis wijst minimaal de helft van alle vrijgekomen sociale huurwoningen regulier toe (advertentie via Wooniezie). Van deze woningen wijst 'thuis ongeveer de helft toe op basis van inschrijfduur en het resterende deel op basis van loting.			'thuis
➤ Wooninc. wijst de helft van de geadverteerde woningen die niet specifiek bestemd zijn voor senioren toe op basis van inschrijfduur en de andere helft op basis van loting.			Wooninc.
➤ Op basis van de door Wooninc. uitgevoerde scan in het kader van beter benutten van de bestaande voorraad, onderzoeken we – op basis van de bevindingen en inzichten van Wooninc. – wat de mogelijkheden zijn in gemeente Oirschot. We bepalen welke randvoorwaarden invloed hebben op de haalbaarheid. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het hanteren van soepelere parkeernormen.			Gemeente/ Wooninc.
➤ We onderzoeken waar en op welke manier we rollator- en rolstoelgeschikte (nieuwbouw)woningen met voorrang kunnen toewijzen aan senioren, bijvoorbeeld via het principe 'Van Groot naar Beter'.			Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
4. Een goede mix van woningen			Monitoring
➤ We onderzoeken de mogelijkheden tot gemengd wonen en het bieden van ondersteuning bij gemeenschapsvorming in seniorencomplexen. We stimuleren hiermee woongemeenschappen die bestaan uit "vragers en dragers".			Wooninc.
5. Betaalbaarheid			Monitoring
➤ 'thuis verhuurt minimaal 85% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. De extra 7,5% vrije toewijzingsruimte (ten opzichte van de wettelijke standaard vrije toewijzingsruimte van 7,5%) wordt mogelijk ingezet om woningzoekenden met een middeninkomen een kans te geven.			'thuis
➤ Wooninc. verhuurt minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.			Wooninc.

➤ 'thuis hanteert in de gemeente Oirschot bij de toewijzing en verhuring van sociale huurwoningen een streefhuur in lijn met haar huurprijsbeleid en de gemaakte afspraken bij de nieuwbouwontwikkelingen.	'thuis
➤ Wooninc. onderzoekt of en in welke mate in 2026 (en mogelijk ook daarna) inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden toegepast. Met het (mogelijk) toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging beogen wij dat huurders zoveel mogelijk een woning en huurprijs hebben die past bij de huishoudenssituatie en het inkomen. De opbrengst van de eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging wordt benut voor investeringen in de woningvoorraad.	Wooninc.
➤ Indien dit binnen de kaders van de wet past, past 'thuis een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. 'thuis doet dit enkel bij de hoogste inkomens.	'thuis
➤ Het huurprijsbeleid van Wooninc. is gericht op: • betaalbare huurprijzen/woonlasten van huurder; • het kunnen voldoen aan de grote investeringsopgave. Denk hierbij aan het realiseren van nieuwe woningen en verduurzamen van bestaand bezit.	Wooninc.
➤ Wooninc. streeft ernaar om 75% van het gehele woningbezit beschikbaar te houden voor de primaire doelgroep en hanteert een gemiddeld streefhuurpercentage van 75% ten opzichte van de maximale huur.	Wooninc.

Thema 2 – Duurzaamheid en energie: op weg naar een duurzame en gezonde leefomgeving

→ Ambitie – In de ideale situatie...

... is de gemeente energieneutraal in 2040. Nieuwe woningen worden biobased en natuurinclusief gebouwd. We gebruiken herbruikbare materialen (circulair bouwen). Bij de (her)inrichting van wijken is het uitgangspunt groen in plaats van grijs, wat de biodiversiteit ten goede komt.

Kaders 2025 – 2028	Nieuwbouwwoningen voldoen minimaal aan de eisen die wettelijk worden gesteld op het gebied van energie(verbruik). We maken zo veel als mogelijk gebruik van gestandaardiseerde woningtypen (bijvoorbeeld WoonST-woningen).
	Groot onderhoud en renovatie van bestaande woningen wordt natuurinclusief gedaan. We streven er naar om zoveel als mogelijk de natuurlijke omgeving van het gebouw te versterken. Denk hierbij aan (rekening houden met) wateropslag en infiltratie, maar ook het plaatsen van nestkasten en onderkomens voor bijvoorbeeld vogels, vleermuizen en insecten óf het toepassen van groene gevels en daken.
	Gemeente Oirschot heeft een CO₂-neutrale voorraad (sociale) huurwoningen in 2050 (aansluiting Nationale Prestatieafspraken).
	In 2029 verhuren we géén sociale huurwoningen meer met energielabel E, F en G óf vergelijkbare energie-index (monumenten en woningen met een sloopbestemming uitgezonderd).

2025 – 2028: Wat doen we structureel? Welke resultaten gaan we monitoren?		
1.	Duurzame en toekomstige nieuwbouwwoningen – Wie doet wat?	Monitoring
1.1.	Bij de bouw van nieuwe woningen is het uitgangspunt (B)ENG ¹ . Om de haalbaarheid van (B)ENG reëel te houden, trekken we samen op bij woningbouwprojecten. We streven naar de toepassing van innovatieve en duurzame energietechnieken die bijdragen aan het betaalbaar houden van energie én de garantie op beschikbaarheid van energie. Voorkomen moet worden, dat nieuwbouwprojecten (verdere) netcongestie veroorzaken.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
1.2.	Bij nieuwbouw proberen we zoveel als mogelijk biobased/duurzaam te bouwen. We streven binnen de mogelijkheden naar natuurinclusieve nieuwbouw en het gebruik van herbruikbare materialen. <i>Toevoeging 2026: 'thuis en Wooninc. hanteren hierbij de normen en uitgangspunten van 'The Natural Step'.</i>	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis Wooninc.
2.	Verduurzamen bestaande sociale huurwoningen – Wie doet wat?	Monitoring
2.1.	Wooninc. concretiseert uiterlijk 1 juli 2025 heeft de verduurzamingsplannen van de ongeveer 90 woningen met een energielabel E, F en G in de gemeente Oirschot opgenomen in de begroting van 2026. Wooninc. stelt deze concretisering SMART op. De betreffende woningen worden verspreid over 2025, 2026 en 2027 uiterlijk in 2028 verduurzaamd. Het jaar 2028 wordt enkel ingezet als blijkt dat de verduurzaming van een specifiek complex door onvoorziene omstandigheden vertraging oploopt en derhalve niet uiterlijk in het jaar 2027 wordt (opgestart en) afgerond.	Gemeente/ Wooninc.

¹ Als de wettelijke eisen wijzigen en (B)ENG wordt vervangen door een (ver)nieuw(d)e formulering, wordt vanaf dat moment de (ver)nieuw(d)e formulering gehanteerd.

2.2.	Wooninc. verduurzaamt met beproefde technieken de woningen met energielabel B, C en D. Wooninc. doet dit op natuurlijke momenten (bij renovatie, planmatig onderhoud en mutatie). Over het gehele woningbezit (dus inclusief de woningen met als huidig label E, F en G) is het streven gemiddeld een label B te realiseren. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden de complexen met woningaantallen opgenomen die in het betreffende jaar worden aangepakt.	Gemeente/ Wooninc.
2.3.	Wooninc. probeert zoveel als mogelijk complexmatig verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren in combinatie met renovatie en planmatig onderhoud (periodiek terugkerend onderhoud). Dit kan in de praktijk betekenen dat complexen niet op volgorde van grootste noodzaak worden verduurzaamd. Bij het isoleren van de woningen wordt ook ventilatie meegenomen.	Wooninc.
2.4.	Wooninc. en gemeente blijven met elkaar in gesprek om te bekijken welke belemmeringen zij tegenkomen bij verduurzaming en bezien wat ieder vanuit de eigen rol kan betekenen in het wegnemen van de geconstateerde belemmeringen.	Gemeente/ Wooninc.
2.5.	Wooninc. richt zich bij onderhoudswerkzaamheden en investeringsbeslissingen op het reduceren van CO ₂ -uitstoot.	Gemeente/ Wooninc.
3.	Bewustwording duurzaamheid bij huurders – Wie doet wat?	Monitoring
3.1.	We stimuleren huurders zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw om maximaal groen toe te voegen aan tuinen. Dit met als doel het verminderen van hitte-stress bij hoge temperaturen (groen neemt warmte op) en het verminderen van water-overlast bij extreme neerslag (minder bestrating).	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.2.	Iedere woning kent z'n eigen installaties en heeft z'n eigen kenmerken. Iedere woning moet daarom op een verschillende manier worden gebruikt om een gezonde leefomgeving te behouden. Wooninc. en 'thuis informeren (nieuwe) huurders over hoe die met hun gehuurde woning moeten omgaan. Denk hierbij aan voorlichting over verwarming, ventilatie, koken, douchen en het correct omgaan met stekkers.	Wooninc./ 'thuis
4.	Strategie om van het aardgas af te gaan – Wie doet wat?	Monitoring
4.1.	De gemeente betreft indirect via het regionaal samenwerkingsverband RES MRE (Regionale EnergieStrategie MetropoolRegio Eindhoven) Wooninc. en 'thuis actief bij de doorontwikkeling van de RES. De RES is in 2021 vastgesteld.	Gemeente
4.2.	De gemeente betreft corporaties bij de uitvoering van de TVW (TransitieVisie Warmte; vastgesteld in 2021).	Gemeente

Waar richten we ons in 2026 specifiek op?

0. Verkenning regionale prestatieafspraken

- In 2026 verkent de gemeente binnen de regionale samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: het SGE) de mogelijkheden om te komen tot prestatieafspraken (op het gebied van duurzaamheid) die voor alle gemeenten in het SGE gelden. De woningcorporaties die actief zijn in het SGE – dus ook Wooninc. en 'thuis – worden hierbij betrokken.

Gemeente

1. Duurzame en toekomstige nieuwbouwwoningen

Monitoring

- In 2026 start de gemeente met veldonderzoeken ten behoeve van een gemeentebreed SoortenManagementPlan (afgekort: SMP). We onderzoeken waar de corporaties (op termijn) mee kunnen liften op dit SMP bij nieuwbouw.

Gemeente/
Wooninc./
'thuis

- Wooninc. wenst 75% van alle nieuwbouwwoningen zo te bouwen, dat deze geschikt zijn om bewoond te worden door senioren (voor Stayinc. geldt dat dit 50% van alle nieuwbouwwoningen geldt).

Wooninc.

2. Verduurzamen bestaande sociale huurwoningen

Monitoring

- Wooninc. (inclusief Stayinc.) kent de volgende energielabels per 31 december 2025:

Wooninc.

Label	Oirschot Wooninc.	Oirschot Stayinc.	Spoordonk	Oost West en Middel- beers	Totaal
A+++	46	-	-	-	487
A++	2	-	-	-	
A+	51	1	16	11	
A	240	31	13	76	
B	105	-	6	21	479
C	190	-	7	57	
D	70	-	3	20	
E	43	-	1	10	
F	10	-	-	9	76
G	2	-	-	1	
Geen label	24	45 *	-	8	77
Totaal	783	77	46	213	1.119

* De 45 objecten zonder energielabel in Oirschot van Stayinc. betreffen parkeerplaatsen.

- In 2026 bereidt Wooninc. de renovatie van 90 woningen voor ten behoeve van uitvoering in 2027 en 2028. Voor de woningen met een E-, F- of G-label kan er in sommige gevallen gekozen worden voor een renovatie-light. Dit betekent dat de woning wordt verduurzaamd naar minimaal label D.

Wooninc.

- Naast nieuwbouw geldt ook voor de verduurzamingsopgave bestaand bezit: In 2026 start de gemeente met veldonderzoeken ten behoeve van een gemeentebreed SoortenManagementPlan (afgekort: SMP). We onderzoeken waar Wooninc. (op termijn) mee kan liften op dit SMP bij verduurzaming van bestaande sociale huurwoningen.

Gemeente/
Wooninc.

3. Bewustwording duurzaamheid bij huurders

Monitoring

- Het betrekken van een nieuwbouwwoning vraagt veel van huurders. 'thuis verzorgt dan ook ná de daadwerkelijke sleuteloverdracht een tweede oplevering (een soort na-oplevering). Dit met als doel dat de huurder de installaties in de woning optimaal gebruikt en correct met de woning omgaat (denk bijvoorbeeld aan ventilatie). Ook verstrekt 'thuis QR-codes. De huurders kunnen hiermee eenvoudig en snel informatie raadplegen over bijvoorbeeld de installaties in de woning.

'thuis

- Het initiatief van de gemeente 'Inwoners aan zet' startte in 2025 en loopt door tot juni 2026: www.oirschot.nl/inwoners-aan-zet/. De gemeente betreft de woningcorporaties bij ontwikkelingen binnen deelprojecten van dit initiatief. Dit ten behoeve van huurders van zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen. Met de deelprojecten stimuleren we het vergroten van de biodiversiteit en duurzaamheid.

Gemeente

4.	Strategie om van het aardgas af te gaan	Monitoring
	➤ Gemeente Oirschot startte in 2025 in de wijk de Notel en de woonkernen Oostelbeers en Middelbeers met gebiedsgerichte communicatie over individuele oplossingen waarmee woningeigenaars hun woningen kunnen verduurzamen en aardgasvrij maken. De gemeente onderzoekt in 2026 hoe dit traject voortgezet kan worden en betreft – daar waar corporatiewoningen onderdeel uitmaken van het gebied – de corporaties. Dit ten behoeve van – daar waar nodig – eenduidige communicatie richting alle bewoners in het betreffende gebied.	Gemeente
	➤ In 2021 heeft de gemeente Oirschot de Transitievisie Warmte vastgesteld, waarin de stappen naar een aardgasvrije toekomst zijn vastgelegd. Vanaf 2025 wordt deze visie geactualiseerd tot het Warmteprogramma; een verplicht plan onder de nieuwe Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw). Het programma valt onder de Omgevingswet en is een verplicht gemeentelijk programma. We zijn gestart met het opstellen van het Warmteprogramma, dat eind 2026 moet worden vastgesteld. Het programma beschrijft de overstap naar duurzame warmte voor de komende 10 jaar en wordt elke 5 jaar herzien. Het op te stellen warmteprogramma wordt daarnaast afgestemd met de gemeente Best. Ten behoeve van het opstellen van het warmteprogramma sluiten we aan bij het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW). Zij ondersteunen gemeenten bij het opstellen van het warmteprogramma door middel van kennissessies.	Gemeente
	➤ De gemeente monitort de doorontwikkeling van de Regionale Energie Transitie (RES 2.0) en haakt daar waar nodig de corporaties aan.	Gemeente

Thema 3 – Kwaliteit van wonen:

leefbaarheid, veiligheid en sociaal maatschappelijke zaken

→ Ambitie – In de ideale situatie...

... is de gemeente Oirschot veilig, zowel in de verschillende kernen als op wijk-/buurniveau. Maar ook in de straat of binnen een complex ervaren bewoners woongenot. We kennen elkaar en weten elkaar te vinden als we hulp nodig hebben... Óf juist hulp kunnen bieden! Dit geldt voor zowel de gemeente als de corporaties, maar ook voor bewoners onderling.

Kaders 2025 – 2028	Gemeente, Wooninc. en 'thuis' zetten zich in om de leefbaarheid en veiligheid te waarborgen én te verbeteren in wijken en buurten waar deze onder druk staat. Het doel is het bevorderen van het woongenot.
	Bij de inzet op het vlak van leefbaarheid en veiligheid worden bewoners betrokken. De inzet moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners.
	Wooninc. en 'thuis' ondersteunen initiatieven van huurders met betrekking tot leefbaarheid en veiligheid én betrekken daarbij ook de gemeente.

2025 – 2028: Wat doen we structureel? Welke resultaten gaan we monitoren?		
1.	Samenwerking wonen, welzijn en zorg – Wie doet wat?	Monitoring
1.1.	We werken samen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De afspraken die we maken, zijn erop gericht om de kwaliteit van samenwerking te optimaliseren, met als doel het snel en efficiënt kunnen inspringen op situaties in de dagelijkse praktijk (eventueel met behulp van gespecialiseerde professionals).	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
1.2.	Met de toenemende druk op de zorg, stimuleren we de zelfredzaamheid van bewoners. We zijn ons ervan bewust dat we hiervoor wel een goede basis moeten neerzetten en dit continu moeten actualiseren. Voorkomen moet worden dat onze bewoners steeds doorverwezen worden, zonder dat ze daadwerkelijk worden geholpen. We helpen anderen, zoals we ook zelf graag geholpen zouden worden.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
2.	Kwetsbare doelgroepen – Wie doet wat?	Monitoring
2.1.	We zorgen dat we elkaar kennen en onderhouden nauw contact. In een situatie dat begeleiding van mogelijk kwetsbare personen (na huisvesting) nodig is, betrekken we snel de juiste begeleidende instantie. Denk bij kwetsbare personen aan bijvoorbeeld statushouders, maar ook woningzoekenden die van beschermd wonen uitstromen naar een zelfstandige woning óf urgent woningzoekenden met een specifieke hulpvraag.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.	Leefbaarheid en veiligheid – Wie doet wat?	Monitoring
3.1.	We zetten ons samen met maatschappelijke partners reactief in voor leefbare en veilige buurten. We zijn daarom zichtbaar en actief aanwezig in de buurt. We signaleren problemen en werken gezamenlijk aan passende oplossingen, zowel de "harde kant" (bijvoorbeeld overlastsituaties) als de "zachte kant" (bijvoorbeeld een zorgvraag).	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.2.	We pakken gezamenlijk woonfraude aan. Woonfraude heeft (vaak) een nadelig effect op de sociale cohesie in een buurt, straat of complex. Daarbij kunnen we in tijden van drukte op de woningmarkt niet accepteren dat woonruimte oneigenlijk wordt gebruikt.	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3.3.	Ieder jaar inventariseren we waar we proactief een bijdrage kunnen leveren aan een wijk, buurt of straat, met als doel deze wijk, buurt of straat een boost te geven. Dit allemaal in het teken van het verbinden van de buurt. We stimuleren bewoners ook dit zelf te doen, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij leefbaarheidsnetwerken en op 'Burendag': https://www.burendag.nl/over-burendag .	Gemeente/ Wooninc./ 'thuis

Waar richten we ons in 2026 specifiek op?		
1. Samenwerking wonen, welzijn en zorg		Monitoring
➤ In het belang van het snel en adequaat in kunnen zetten van zorg voor kwetsbare inwoners (de "zachte" kant) en het snel en effectief kunnen aanpakken van overlastsituaties (de "harde" kant) verkennen we de mogelijkheid om – door middel van een convenant – informatie uit te kunnen wisselen. We houden hiermee rekening met wetten en regels rondom privacy. We onderzoeken welke partijen we hier nog meer bij wensen aan te haken.		Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
2. Kwetsbare doelgroepen		Monitoring
➤ We participeren in leefbaarheidsnetwerken met het oog op snel kunnen schakelen bij bewoners die onbegrepen gedrag vertonen. Medewerkers van de afdeling Sociale Leefomgeving van de gemeente, dorpsondersteuners én leefbaarheidsmedewerkers van Wooninc. en 'thuis participeren (naar behoefte) in deze netwerken.		Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
➤ We verkennen de mogelijkheden van (nieuwe) woonconcepten met daarin vragers en dragers bij zowel nieuwbouw als bestaande bouw. We stimuleren daarom gemixte woonvormen waarin verschillende inwoners een plek krijgen. We onderzoeken dan ook de mogelijkheden die we jongeren kunnen bieden in ruil voor het helpen van bijvoorbeeld ouderen.		Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
3. Leefbaarheid en veiligheid		Monitoring
➤ Wooninc. en 'thuis maken bij conflictsituaties tussen (buurt)bewoners gebruik van buurtbemiddeling, aangeboden door de LEV-groep/WIJzer Oirschot.		Wooninc./ 'thuis
➤ Wooninc. organiseert jaarlijks voorlichtingsbijeenkomsten over veiligheid in seniorencomplexen, waarbij de onderwerpen aansluiten bij ontwikkelingen in de maatschappij. Binnen de seniorencomplexen worden bewoners geïnformeerd over projecten rondom veiligheid, zoals bijvoorbeeld het "Veilige gangen"-beleid.		Wooninc.
➤ Naast de fysieke aanpassingen aan woonwagenlocatie Koolmond, pakken we de bestaande problemen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en openbare orde aan. Dit met als doel een kwalitatief hoogwaardig huisvestingsklimaat te realiseren.		Gemeente/ Wooninc.
➤ De gemeente verkent mogelijke oplossingen van de bestaande parkeerissues bij 't Veld in Oirschot. In de nabijheid van waar parkeerissues worden ervaren, zijn ook woningen van Wooninc. gelegen.		Gemeente/ Wooninc.
➤ Bij De Kemmer in Oirschot (nieuwbouw) voorzien we wonen binnen een kamerlandschap, waarbij er binnen de kamers veel aandacht is voor gemeenschapsvorming (ook wel bekend als: community building). De woningcorporaties en de gemeente maken deel uit van een werkgroep, waarvan ook de ontwikkelende partij deelgenoot is. De ingezette koers in 2025 zetten we voort in 2026.		Gemeente/ Wooninc./ 'thuis
➤ In het complex De Moriaan in Oirschot wordt overlast ervaren met betrekking tot afval. In 2025 startten we met een gezamenlijke aanpak om overlast door afval te beperken. In 2026 zetten we de ingezette koers van 2025 voort en onderzoeken waar een dergelijke aanpak ook bij andere complexen voor verbetering kan zorgen.		Gemeente/ Wooninc.

