

Update prestatieafspraken 2025

De update voor 2025 van de meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 tussen Woonstichting **'thuis** en de gemeente Son en Breugel wijkt niet veel af van de eerdere update 2023. Vandaar dat dit zich heeft beperkt tot deze 'light' versie.

In 2024 en 2025 heeft de gemeente gewerkt aan een nieuw Volkshuisvestingsprogramma (lees: Woonvisie nieuwe stijl) in relatie tot de al eerder vastgestelde Omgevingsvisie. Woonstichting **'thuis** is daarbij als stakeholder ook betrokken geweest. Een aparte update voor 2024 van de meerjarige prestatieafspraken heeft toen niet plaatsgevonden. Dit volkshuisvestingsprogramma is op 3 april 2025 door de gemeenteraad vastgesteld en zal de opmaat zijn om te komen tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken (2026 e.v.). Nieuwe toekomstige wet- en regelgeving wordt hierin opgenomen voor zover van toepassing.

Op een paar punten heeft een aanvulling plaatsgevonden op de meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 en de update 2023 te weten:

Locaties

Ten opzichte van de meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 en de update prestatieafspraken 2023 zijn de volgende locaties ten aanzien van nieuwbouwambities **'thuis** toegevoegd:

- Houtens 19
Gezamenlijk onderzoeken gemeente, **'thuis** en een externe projectontwikkelaar de mogelijkheden voor deze locatie.
- Breekkerstraat 1a
Deze locatie is in de update 2023 zonder adres genoemd als locatie voor tijdelijke woningen. Het haalbaarheidsonderzoek dat in 2023 is uitgevoerd toonde aan dat tijdelijke woningen financieel niet haalbaar zijn. In 2024 en 2025 hebben we gezamenlijk onderzocht welke mogelijkheden deze locatie heeft voor permante woningbouw. Hieruit is gebleken dat hier invulling aan kan worden gegeven, mogelijk met Woonst 2.0.
- Eemshof
P.M. **'thuis** in overleg met gemeente.
- Voorkeursrechtgebied Breekker-Noordelijk deel
P.M. afhankelijk van toekomstige situatie en mogelijkheden.
- Bijenlaan-A50 (voorheen: Bijenlaan)
P.M. **'thuis** in overleg met gemeente.

Aanpassing huur-inkomenstabel

De corporaties hebben in 2024 een regionale huur-inkomenstabel vastgesteld waardoor het beleid van de verschillende corporaties gelijkgetrokken wordt:

- Om de woningzoekenden meer transparantie in het aanbod te bieden, hebben we woningcorporaties in het MRE-gebied in 2024 gewerkt aan de totstandkoming van 1 huur-inkomenstabel. Om woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden met een iets hoger inkomen is aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen van de Wet betaalbare huur in relatie tot de middenhuur. Vanaf 2025 gaan we ervaren wat het oprekken van de inkomensgrenzen voor onze woningen inhoudt. Het kan echter zijn, dat we over de 7,5% vrije toewijzingsruimte heen gaan en daarom vragen wij de gemeente de vrije toewijzingsruimte op te rekken naar 15%. Uiteraard zal dit gemonitord worden.

Kamergewijze verhuur en/of friends wonen

Gezien de toenemende problematiek van het huisvesten van steeds meer aandachtsgroepen en bijzondere doelgroepen, is het voor de gemeente wel van belang, dat in de update voor 2025 ook wordt opgenomen dat Woonstichting **'thuis** de mogelijkheden met betrekking tot kamergewijze

verhuur en/of “friends wonen” gaat onderzoeken, danwel een ‘pilot hiervoor gaat starten. De resultaten van de pilot in Eindhoven worden afgewacht door **'thuis**.

Duurzaamheid

Vanaf het najaar 2025 is voorzien dat de gemeente aan de slag gaat met een (nieuw) warmteprogramma (herijking van de Transitie visie warmte). Dit zal vanaf 2026 concreter worden. Samen onderzoeken gemeente en **'thuis** welke consequenties het nieuwe warmteprogramma heeft en wat kan worden meegenomen in de nieuwe meerjarige prestatieafspraken (2026 e.v.).

Bijlagen:

- 1 – tabel nieuwbouwambities **'thuis** in Son en Breugel
- 2 – overzicht woonruimteverdeling en vergunninghouders