

Samenwerkingsovereenkomst Wonen Maashorst

Eindversie, 6 februari 2026



Inhoudsopgave

• Inleiding	3
• Over onze samenwerking	4
• Inhoudelijke thematiek in een lokale, regionale en landelijke context	5
• 1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	6
○ Ambitiekaart 2026-2029: waar we samen voor gaan en op sturen	6
○ Doorlopende prestatieafspraken: waar we elkaar aan houden	7
• 2. Wonen en zorg	9
○ Ambitiekaart 2026-2029: waar we samen voor gaan en op sturen	9
○ Doorlopende prestatieafspraken: waar we elkaar aan houden	10
• 3. Wijkontwikkeling, leefbaarheid en veiligheid	11
○ Ambitiekaart 2026-2029: waar we samen voor gaan en op sturen	11
○ Doorlopende prestatieafspraken: waar we elkaar aan houden	12
• 4. Duurzaamheid	13
○ Ambitiekaart 2026-2029: waar we samen voor gaan en op sturen	13
• Bijlage A: Indicatieve nieuwbouwopgave sociale huur in de kernen	14
• Bijlage B: Verklarende woordenlijst	15
• Tekenblad	16

Inleiding

Samen bereiken we meer.

Vanuit die overtuiging maken we in Maashorst prestatieafspraken die verder gaan dan een wettelijke verplichting. We zien deze afspraken als een gezamenlijke opdracht om het wonen, leven en samenleven in onze gemeente duurzaam en toekomstgericht vorm te geven. Daarom spreken we ook liever van een samenwerkingsovereenkomst: een gedeeld kompas voor de komende jaren.

Deze overeenkomst staat niet op zichzelf.

Onze prestatieafspraken hangen samen met diverse andere gemeentelijke, regionale en landelijke programma's en overeenkomsten en geven er mede invulling aan. In deze overeenkomst verwijzen we hier regelmatig naar. Dit betekent ook dat de sturing deels via andere tafels verloopt. Daarin zijn de prestatieafspraken volgend. We doen geen dingen dubbel, maar houden wel het overzicht. En agenderen zaken op andere tafels als daar aanleiding voor is.

In het verlengde hiervan geldt dat er over een aantal thema's (zoals woonzorgprogrammaring, urgentieregeling en doorstroming) regionale samenwerkingsafspraken zijn of worden gemaakt tussen gemeenten en corporaties in Noordoost-Brabant. Deze zijn richtinggevend voor onze lokale invulling en kunnen onze afspraken aanvullen of soms zelfs vervangen.

Er is al een duurzaamheidsakkoord.

Voor het thema duurzaamheid hebben gemeente en corporaties in het voorjaar van 2025 een duurzaamheidsakkoord ondertekend. Omdat de afspraken en acties voor de komende jaren daarin al zijn vastgelegd, is het thema in deze overeenkomst niet verder uitgewerkt. Wel zijn de gezamenlijke ambities uit het akkoord overgenomen in deze samenwerkingsovereenkomst, zodat ook huurdersorganisaties als derde partij betrokken worden bij de gezamenlijke sturing op dit thema.

Over de opbouw van dit document.

We starten met een samenwerkingsparagraaf waarin we schetsen hoe we samen optrekken en hoe onze samenwerkingsstructuur er uit ziet. Daarna volgt een overzicht van de inhoudelijke thematiek van de prestatieafspraken, in relatie tot relevante lokale, regionale en landelijke kaders. Hiermee maken we zichtbaar hoe deze samenwerkingsovereenkomst zich verhoudt tot een aantal bredere beleidslijnen en programma's.

Vervolgens werken we achtereenvolgens de diverse thema's uit, steeds in twee lagen:

1. De ambitiekaart 2026-2029

Hierin staat waar we samen voor gaan: onze gezamenlijke ambities voor wonen en (samen)leven in Maashorst in 2029. De ambitiekaart bevat daarnaast de kernstrategieën die richting geven aan ons handelen. De ambitiekaart geeft weer waar we samen op sturen de komende jaren.

2. Doorlopende prestatieafspraken (meerjarig)

Deze meerjarige prestatieafspraken laten zien waar we onszelf en elkaar aan houden de komende jaren. Ze maken duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is en waar we op kunnen rekenen bij elkaar. Soms vragen ze om actie/handelen, maar lang niet altijd. Prestatieafspraken kunnen ook bedoeld zijn om rollen en verantwoordelijkheden nader te duiden.

Uitvoeringsagenda.

De samenwerkingsovereenkomst krijgt jaarlijks een vertaling in een uitvoeringsagenda. De uitvoeringsagenda bevat de acties die op korte(re) termijn nodig zijn om invulling te geven aan de doorlopende, meerjarige prestatieafspraken. De uitvoeringsagenda is een separaat document dat jaarlijks wordt herijkt, telkens met een doorkijk naar de twee jaren die volgen. Zo houden we de acties actueel en tegelijk toekomstgericht.

Voor het thema duurzaamheid is alleen de ambitiekaart opgenomen in dit document. De bijbehorende afspraken en acties staan zoals gezegd in het duurzaamheidsakkoord.

Zo werken we samen aan een Maashorst waarin iedereen kan meedoen, prettig kan wonen en zich thuis voelt. Deze overeenkomst is daarvoor ons gezamenlijke fundament.

Over onze samenwerking

We werken samen vanuit vertrouwen, eigenaarschap en transparantie. Die waarden vormen de basis onder onze samenwerking en geven richting aan hoe we met elkaar omgaan, besluiten nemen en afspraken uitvoeren.

- **Vertrouwen als uitgangspunt.**

We gaan uit van elkaars betrokkenheid en goede intenties. We geven elkaar de ruimte om te leren, bij te sturen en verantwoordelijkheid te nemen. Vertrouwen betekent voor ons weten en erop kunnen rekenen dat ieder zijn rol pakt, dat we elkaar steunen waar nodig, en dat we samen zoeken naar wat werkt.

- **Eigenaarschap: samen verantwoordelijk.**

We voelen ons samen verantwoordelijk voor het geheel, ieder vanuit de eigen rol en expertise. We nemen initiatief, dragen bij aan gezamenlijke doelen en spreken elkaar aan op inzet en gemaakte afspraken. Eigenaarschap vraagt om zichtbaarheid, betrokkenheid en het lef om ook ongemakkelijke vragen te stellen; altijd met het gezamenlijke belang voor ogen.

- **Transparantie: openheid als werkprincipe.**

We delen informatie, maken keuzes inzichtelijk en spreken uit wat beter kan. Transparantie betekent voor ons dat we elkaar meenemen in afwegingen, ook als die complex zijn. Zo ontstaat ruimte voor gezamenlijke sturing én voor het gesprek over ieders rol daarin.

Zorg- en welzijnsorganisaties deden met ons mee.

De ambities en prestatieafspraken rondom het thema wonen en zorg zijn in samenspraak met een aantal zorg- en welzijnsorganisaties (BrabantZorg, Pantein, Ons Welzijn, Dichterbij) tot stand gekomen. Zij namen deel aan de themabijeenkomst over wonen en zorg. Dat hebben we als waardevol ervaren. De zorg- en welzijnsorganisaties tekenen niet mee als formele partij, maar zijn wel partner in de uitvoering van een aantal prestatieafspraken. Onze intentie is om deze samenwerking de komende jaren verder te verdiepen. We organiseren (bij toerbeurt) ten minste jaarlijks een bijeenkomst waarbij zorg- en welzijnsorganisaties worden uitgenodigd en een inhoudelijk thema centraal staat. Zo bouwen we geleidelijk en organisch aan intensievere samenwerking rondom deze prestatieafspraken, omdat we elkaar daarin nu eenmaal nodig hebben.

Dat geldt ook voor BrabantWonen.

Ook BrabantWonen heeft voor het eerst meegedaan aan het proces, door aan te sluiten bij de themabijeenkomsten. Dat hebben we als waardevol ervaren, met name gezien de rol van BrabantWonen in bestaand vastgoed en zorgvastgoed in Maashorst. Onze intentie is om daarop voort te bouwen. Vanuit gemeentelijke zijde bestaat de wens om, waar relevant, in de toekomst ook met BrabantWonen prestatieafspraken te maken (over het bestaand vastgoed / zorgvastgoed). Daarover blijven we de komende jaren met elkaar in gesprek.

We beginnen onze samenwerking niet bij nul.

We bouwen voort op de samenwerkingsstructuur die we de afgelopen jaren samen hebben ontwikkeld en beproefd.

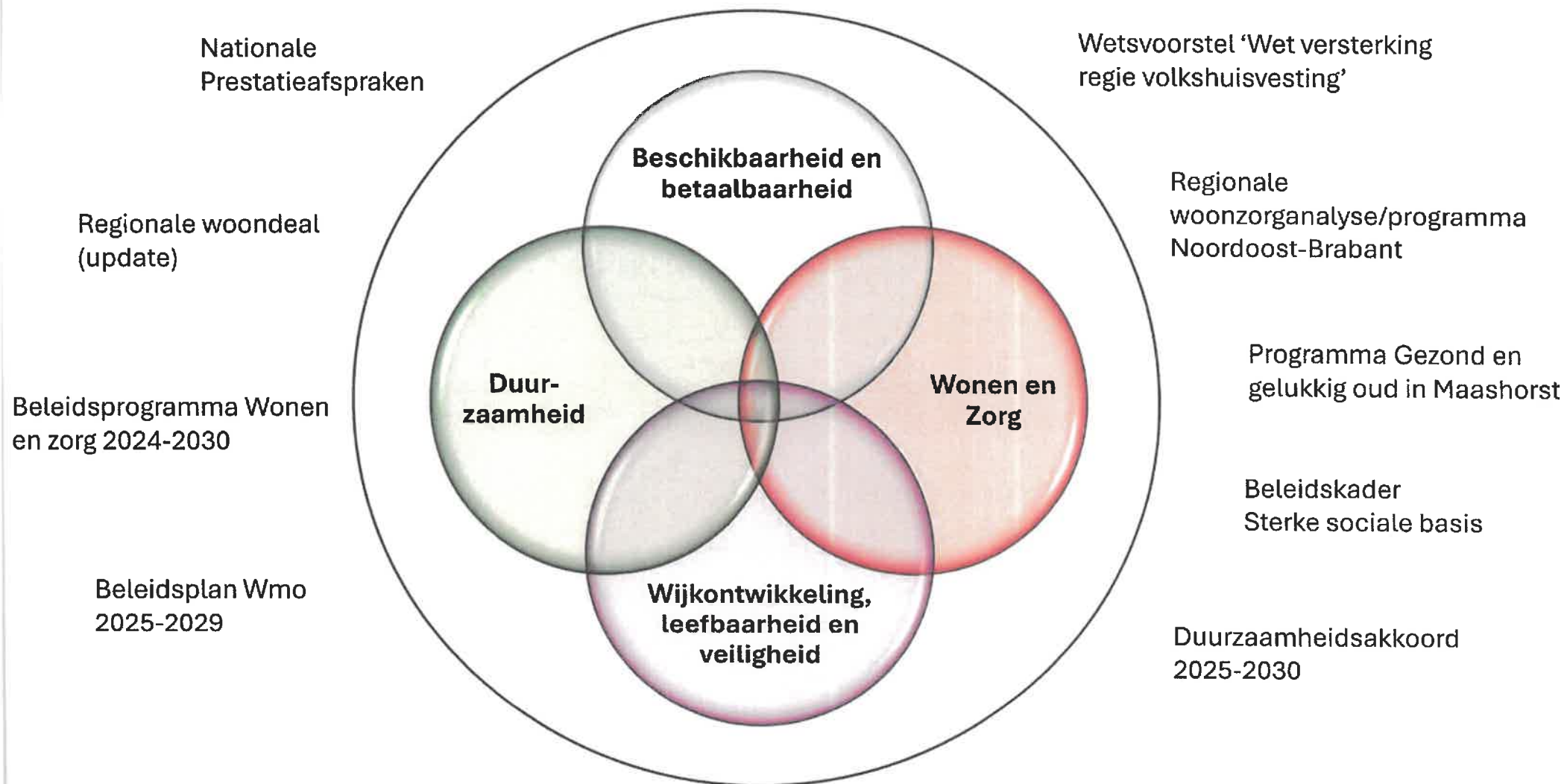
Die structuur bestaat uit:

- Een bestuurlijk overleg, dat de samenwerkingsovereenkomst en uitvoeringsagenda vaststelt, jaarlijks de monitor bespreekt, bijstuurt waar dat nodig is en besluiten neemt die voortkomen uit de gemaakte prestatieafspraken;
- Een kerngroep, die de uitvoering van de prestatieafspraken monitort en de voortgang bewaakt;
- Werkgroepen per thema, die de uitvoering organiseren en oppakken; we verkennen de komende tijd hoe we de verbinding tussen de thema's wonen en zorg en wijkontwikkeling beter kunnen organiseren.

We houden vinger aan de pols.

Om de voortgang van de prestatieafspraken goed te kunnen volgen, ontwikkelen we een monitor. Daarin duiden we per onderwerp ook steeds ons vertrekpunt (startsituatie), zodat we zien of we de goede kant op bewegen met elkaar.

Inhoudelijke thematiek in een lokale, regionale en landelijke context



Ambitiekaart 2026-2029

Waar we samen voor gaan en op sturen

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In Maashorst beweegt het woningaanbod duurzaam mee met de vraag. Mensen wonen er passend en betaalbaar en hebben gelijke kansen op een woning.



1.1 Nieuwbouw

- Het woningbouwprogramma in Maashorst is structureel in lijn met de Woondeal en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en verankerd in het gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma: 2/3 van het woningbouwprogramma is betaalbaar, 30% is sociale huur en de woonzorgopgave is geborgd.
- De totale nieuwbouwopgave sociale huur (= 1.080 in de periode 2023-2033) is met uitvoerbare plannen onderlegd en voorzien van een helder tijdspad. We streven naar een evenwichtige spreiding over de kernen, passend bij aard en omvang; nu en in de toekomst.
- We hebben een gedeeld beeld over de (kwalitatieve en kwantitatieve) nieuwbouwopgave sociale huur tot ca. 2040 en zicht op de tijdige realisatie daarvan.
- Corporaties leveren een bijdrage aan de bouwopgave in het betaalbare middenhuursegment, in lijn met afspraken hierover in de Woondeal.
- Een verkorting van de doorlooptijd van planontwikkeling tot en met realisatie.
- Gezamenlijke sturing op de nieuwbouwopgave via een effectieve overleg- en samenwerkingsstructuur.

Strategieën:

- Samen prioriteren, sturen en monitoren van de opgave
- Versterken positie van corporaties in ontwikkelingen
- Inzetten op versnelling: o.a. parallel plannen, conceptbouw, verminderen bezwaren

1.2 Doelgroepen en slaagkansen



- Realisatie van de opgave voor aandachtsgroepen in lijn met de regionale afspraken hierover. Daarbij is er sprake van spreiding over wijken en balans tussen woningtoewijzingen aan aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden, met de regionaal afgestemde signaalwaarde als ijkpunt.
- Realisatie van nieuwe woonvormen en wooncontracten die de druk op de woningmarkt op korte termijn verlichten en leiden tot betere slaagkansen van spoedzoekers en starters op de woningmarkt. Ook mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad worden hierbij benut.
- Realisatie van de uitbreidingsopgave voor woonwagewoners: verdichting van bestaande locaties en realisatie nieuwe locatie voor maximaal 6 standplaatsen.

Strategieën:

- Samen opstellen/uitvoeren regionale urgentieregeling
- Samen monitoren van toewijzingen
- Experimenteren met nieuwe woonvormen/-contracten
- Samen onderzoeken opgave woonwagens

1.3 Passend en betaalbaar wonen



- Meer mensen wonen in een woning die past bij hun levensfase, woonwensen en zorgbehoefte.
- Het vergroten van doorstroming.
- Er is voldoende passend woningaanbod voor diverse doelgroepen (o.a. senioren) en een diversiteit aan woningtypen voor een goede doorstroming: **zie ook thema wonen en zorg.**
- Binnen de sociale huur zijn er woningen in alle huurprijscategorieën, passend bij de inkomensverdeling van woningzoekenden.

Strategieën:

- Passend bouwen voor diverse doelgroepen
- Stimuleren doorstroming met gezamenlijke aanpak
- Vanuit een breed/integraal perspectief inzetten op betaalbare woonlasten

Doorlopende prestatieafspraken (1)

Waar we elkaar aan houden



1.1 Nieuwbouw

- a) De sociale woningbouwopgave voor Maashorst bedraagt voor de periode 2023-2033 tenminste **1.080** woningen voor de doelgroepen van beleid. Gemeente en corporaties spannen zich in dit aantal in de genoemde periode tenminste **naar uitvoerbare plannen** te brengen. Een plan wordt voor ons uitvoerbaar, zodra de corporatie het investeringsbesluit heeft genomen; vanaf dat moment is er realisatiekracht. Als we spreken over de sociale woningbouwopgave gaat het altijd om woningen die **door corporaties** worden gebouwd, verworven of beheerd en die minimaal **25 jaar** als sociale huurwoning worden verhuurd (instandhoudingsplicht). Als anderen huurwoningen onder de liberalisatiegrens toevoegen en exploiteren leidt dit niet tot vermindering van de opgave. Om de opgave te kunnen realiseren sturen partijen op **130% plancapaciteit**.
- b) Partijen streven naar een **evenwichtige verdeling** van sociale huurwoningen over de diverse **kernen**, rekening houdend met de lange termijn behoefte op basis van woningmarktonderzoek. De verdeling moet passen bij aard en omvang van de kern. De indicatieve opgave per kern die hieruit volgt is opgenomen in bijlage A. Van deze aantallen kan in samenspraak beargumenteerd worden afgeweken.
- c) De sociale nieuwbouwopgave is een **netto opgave**. Aantallen die de corporaties door **sloop of verkoop** onttrekken aan de sociale woningvoorraad **bouwen** zij minimaal **terug** bovenop de opgave genoemd onder a). Door (in beperkte mate) woningen te verkopen dragen de corporaties bij aan de uitbreidingsopgave in het betaalbare koopsegment en aan menging in een wijk en genereren zij extra middelen voor volkshuisvestelijke investeringen in de gemeente Maashorst.
- Verwachte aantallen sloop ten behoeve van nieuwbouw tot en met 2029: in totaal 40 woningen (6 woningen Hoevenseveld, 14 woningen Uden West en 20 woningen Volkel).
 - Verwachte aantallen verkoop (indicatief): ca. 12 woningen per jaar op basis van de afgelopen 7 jaren.
- d) De **migratieopgave** (minus de huisvestingsopgave voor Oekraïense ontheemden) is onderdeel van de totale sociale woningbouwopgave en is daarmee geen 'plus' op de genoemde woningbouwaantallen. Partijen sluiten aan op de definitie van de doelgroepen van beleid.
- e) De gemeente hanteert **sociale grondprijzen** voor sociale huurwoningen en verkoopt (**eigen**) gronden indien contractueel mogelijk **rechtstreeks** aan de corporaties.
- f) Gemeente en corporaties voeren binnen hun mogelijkheden en ieder vanuit de eigen rol een **actief acquisitiebeleid** en voeren bovendien periodiek het strategisch gesprek over potentiële kansrijke locaties voor sociale huur (en middenhuur).
- g) De gemeente betreft de corporaties in **particuliere ontwikkelingen zo snel als mogelijk** wat betreft het te ontwikkelen aandeel sociale huur. Bij ontwikkelingen op gemeentelijke gronden is dit al vanaf de planvorming. Corporaties, ontwikkelaars en gemeente voeren gelijktijdig en gezamenlijk het gesprek.
- h) Op basis van **productmarktcombinaties** die de corporaties (in samenspraak met de gemeente) opstellen, stelt de gemeente aan de voorkant van ontwikkelingen **eisen aan marktpartijen** over woningtypologie, doelgroepen en bijbehorende kwaliteiten in het sociale huurdeel.
- h) Het woningbouwprogramma in Maashorst kenmerkt zich door een groot aantal **kleine plannen/plots**. Partijen erkennen dat de sociale nieuwbouw ook deels hier dient te landen om invulling te kunnen geven aan de opgave, maar dat het tegelijkertijd (financieel én praktisch) onhaalbaar is voor corporaties om in kleine projecten een beperkte afname te doen. Partijen spreken af om met **een open houding de kansen** te verkennen om ondanks alle beperkingen de realisatie van sociale huurwoningen mogelijk te maken op de kleinere plots. Denk aan: slimme bundeling van sociale huur als een partij meerdere ontwikkellocaties in bezit heeft, aan uitruil van posities of aan het toevoegen van middenhuur aan het te realiseren programma.
- i) In de woondeal is opgenomen dat de corporaties in Noordoost-Brabant aan de lat staan voor de helft van de woningbouwopgave in het **middenhuursegment**. Hiertoe wordt regionaal een businesscase (inclusief condities) uitgewerkt. De gemeente geeft invulling aan de **condities** die volgen uit de regionale businesscase en hanteert (als onderdeel daarvan) specifieke **grondprijzen voor middenhuur**. Op dit moment hebben de corporaties **60 tot (max) 80 woningen** voorzien in de middenhuur (Mooiland: 20, Area: 40 tot 60). Gemeente en corporaties erkennen dat de opgave in de gemeente Maashorst significant groter is. Zij voeren daarom actief het **gesprek** met elkaar over kansen, mogelijkheden en condities om de komende jaren **extra woningen** toe te voegen in de **middenhuur**.
- j) Corporaties en gemeente sturen samen op de tijdige realisatie van de woningbouwopgave tegen de best mogelijke maatschappelijke kosten in de wetenschap dat zij werken met publiek geld. Ze werken hiertoe samen in een **overlegstructuur op alle niveaus**. De **lokale versnellingsafspraken** neemt hierin een belangrijke plek in. De gemeente heeft de regierol en faciliteert; corporaties leveren capaciteit voor deelname. In de lokale versnellingsafspraken werken partijen samen op basis van een gezamenlijke **prioriteitenlijst** en een **versnellingsagenda**, die periodiek geactualiseerd worden. Waar nodig kunnen partijen escaleren naar de regionale versnellingsafspraken.
- k) Corporaties en gemeente doen ervaring op met vormen van **parallel plannen** waarbij verschillende stappen in het planproces gelijktijdig worden uitgevoerd in plaats van na elkaar met als doel een snellere realisatie van woningbouwprojecten. Als eerste stap starten gemeente en corporaties een **pilotproject**, waarbij gewerkt wordt met een **gezamenlijke projectgroep en één projectleider**.
- l) Corporaties continueren de beweging naar de toepassing van **concept- en industriële bouw** om daarmee de realisatie van nieuwbouw te versnellen. De gemeente faciliteert, o.a. door zoveel mogelijk met **standaarden** (overeenkomsten, procedures, vergunningen) te werken.
- m) Corporaties en gemeente verkennen de **kansen voor modulair wonen** om daarmee te voorzien in de huisvestingsopgave van spoedzoekers.
- n) Corporaties en gemeente verkennen gezamenlijk de **kansen voor het optoppen** van woningen in de bestaande woningvoorraad.
- o) Partijen spannen zich in om in nieuwe ontwikkelingen de stem van de **woningzoekende** nadrukkelijker te laten klinken, waarbij zij gebruikmaken van ervaringen die elders in het land worden opgedaan.

Doorlopende prestatieafspraken (2)

Waar we elkaar aan houden



1.2 Doelgroepen en slaagkansen

- a) Wat betreft de huisvestingsopgave van **aandachtsgroepen en urgenten** sluiten gemeente en corporaties aan bij de regionale definities en afspraken in de **regio Noordoost-Brabant**. Area en Mooiland huisvesten (alle) aandachtsgroepen **naar rato** van hun bezit. Wat betreft het huisvesten van **statushouders** continueren corporaties en gemeente de **huidige werkwijze**.
- b) In 2026 werken gemeente en corporaties samen met andere gemeenten en corporaties in Noordoost-Brabant aan een concrete uitwerking van een **regionale (en lokale) urgentieregeling**, conform het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de Uitgangspuntennotitie Regionale Urgentieregeling. Streven is in de eerste helft van 2027 een **lokale huisvestingsverordening** met in ieder geval een urgentieregeling ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. De corporaties betrekken de huurdersorganisaties bij de verschillende stappen in dit proces.
- c) Partijen monitoren gezamenlijk de **slaagkansen van diverse doelgroepen per kern**, waaronder de slaagkansen van inwoners met **lokale binding** (sociaal of economisch). Waar de slaagkansen onder druk staan, treffen gemeente en/of corporaties gerichte interventies. Partijen sluiten aan bij de regionale ontwikkeling van zowel monitoring als interventies op dit vlak.
- d) Gemeenten en corporaties in Noordoost-Brabant hanteren een (regionaal afgestemde) **signaalwaarde** voor het percentage vrijkomende sociale huurwoningen dat per gemeente **met voorrang** wordt toegewezen. (Dreigende) overschrijding geldt als signaal dat reguliere slaagkansen onder druk staan. In Maashorst bespreken partijen **tweemaal per jaar** in de kerngroep de aantallen en achtergronden van **urgentietoewijzingen op basis van regionale monitoring**, en treffen waar nodig interventies of voeren het gesprek in de regio over de 'fair share'.
- e) Partijen zetten in op **verruiming van kamergewijze verhuur** (zachte woningsplitsing) om daarmee de slaagkansen van doelgroepen te vergroten. De gemeente verkent de mogelijkheden voor versnelling van het vergunningstraject en voor voorafgaande vergunning/toestemming op basis van een door de corporaties op te stellen lijst met voor kamergewijze verhuur gelabelde woningen.
- f) Gemeente en corporaties geven gezamenlijk invulling aan de **uitbreidingsopgave voor woonwagens**, via **verdichting** van bestaande locaties en een **nieuwe locatie** met maximaal 6 standplaatsen. De gemeente voert regie op uitbreiding, toewijzing en beleidskaders; corporaties verhuren en beheren woonwagens voor hun doelgroep. Wat betreft het eigendom van standplaatsen en de bijbehorende condities vindt nadere afstemming plaats.
- g) Corporaties kunnen waar nodig de **maximale vrije toewijzingsruimte van 15%** benutten om maatwerk te leveren voor lagere middeninkomens en bij te dragen aan de veerkracht van wijken. Dit gebeurt binnen de wettelijke kaders van passend toewijzen. Partijen monitoren jaarlijks gezamenlijk het gebruik van deze ruimte en de effecten daarvan.

1.3 Passend en betaalbaar wonen



- a) Wat betreft de **huurprijsontwikkeling** volgen de corporaties de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Binnen deze kaders vindt **regionale afstemming** plaats tussen de corporaties in Noordoost-Brabant, onder andere over de toepassing van de **Inkomensafhankelijke huurverhoging**. Corporaties overleggen jaarlijks met hun huurdersorganisatie over de **besteding** van meeropbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging, die altijd ten goede komen aan volkshuisvestelijke investeringen. Bij Mooiland gebeurt dit met de koepel van huurdersorganisaties.
- b) Corporaties en gemeente stemmen **sloop- en nieuwbouwplannen** tijdig af. Corporaties en huurdersorganisaties (bij Mooiland gaat het om de koepelorganisatie) herzien gezamenlijk **het sociaal statuut**, inclusief afspraken over vergoedingen en terugkeer en haken in dit proces op gepaste momenten de gemeente aan. Bij vervangende nieuwbouw **geldt de portefeuillestrategie** van de corporaties als leidraad voor het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Bij de beoordeling van betaalbaarheid wordt uitgegaan van **totale woonlasten** (huur en energie) en de **toegankelijkheid** voor verschillende doelgroepen.
- c) Gemeente en corporaties continueren de inzet van bestaande **instrumenten** zoals startersleningen, de doelgroepenverordening en verkoop met voorrang aan zittende huurders om de **betaalbaarheid** van het wonen te vergroten. Partijen verkennen gezamenlijk welke aanvullende instrumenten zij kunnen inzetten om de betaalbaarheid structureel te versterken, uitgaande van een breed perspectief op woonlasten.
- d) De corporaties harmoniseren hun **doorstroombeleid** en nemen hierin aan de voorkant de gemeente mee. De corporaties ontwikkelen met de gemeente en in samenspraak met de huurdersorganisaties een gezamenlijke **verhuistoolbox** met uniforme regelingen en faciliteiten voor huurders die op maat kunnen worden ingezet. Parallel daaraan sluiten partijen aan op de **regionale doorstroomregels** die worden opgesteld in Noordoost-Brabant, zodat lokaal beleid en regionale afspraken steeds in samenhang worden ontwikkeld en toegepast.
- e) Wat betreft passend wonen voor ouderen en aandachtsgroepen hanteren partijen de opgave uit het regionaal woonzorgprogramma als vertrekpunt: **zie thema Wonen en zorg**.
- f) Gemeente en corporaties zetten zoveel mogelijk **beschikbare subsidies** in voor het vergroten van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, het realiseren van wonen & zorg(concepten) en het stimuleren van ontmoeting en een goede leefbaarheid: **zie ook thema Wonen en zorg (afpraak 2.1.e)**.

Ambitiekaart 2026-2029

Waar we samen voor gaan en op sturen

2. Wonen en zorg

In iedere kern van Maashorst kunnen mensen met en zonder zorgvraag passend en prettig wonen. Inwoners zijn begaan met elkaar en waar nodig is er professionele ondersteuning op maat.



2.1 Een passende woningvoorraad

- We hebben een gedeeld beeld over de opgave wonen en zorg (geschikt, geclusterd, zorgwoningen) in de gemeente Maashorst, waar mogelijk per kern. De opgave is in lijn met het regionaal woonzorgprogramma en verankerd in het volkshuisvestingsprogramma.
- Als onderdeel van het totaal is de opgave voor corporaties geduid en verankerd in hun portefeuillebeleid en investeringsprogramma's; dit gaat zowel over nieuwbouw als bestaande bouw.
- We hebben zicht op tijdige realisatie van de sociale huisvestingsopgave voor (o.a.) senioren door middel van concrete projecten, deels gepland en deels in uitvoering.
- Keuzes in zowel bestaande bouw als nieuwbouw worden gemaakt op basis van een gezamenlijk kwaliteitskader rondom zorggeschiktheid.

2.2 Specifieke woonconcepten & woonproducten

- Ontwikkeling en realisatie van nieuwe woonconcepten en woonproducten in het brede spectrum tussen thuis en intramuraal.



2.3 Een sterke sociale basis

- Versterking van een laagdrempelige, herkenbare ondersteuningsstructuur dichtbij huis (sociale basis) met als doel dat in 2030 80% van de zorg-, welzijns- en participatievragen worden opgelost binnen het eigen netwerk of via algemene voorzieningen.
- Bewoners zijn betrokken bij de zorg voor elkaar (kracht van bewoners).
- We bieden vanuit de Wmo ondersteuning op maat, zodat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen leven en meedoen in de samenleving.
- We werken gebiedsgericht samen (11 gebieden: 6 wijken in Uden, 5 kernen), op basis van gezamenlijke wijkvisies. Ieders inzet is hiervan een afgeleide.

Zie thema wijkontwikkeling voor uitwerking

Strategieën:

- Vertalen regionale woonzorganalyse en woonzorgprogramma naar concrete opgave voor Maashorst (totaal en sociaal) en locaties en projecten
- Nieuwbouw benutten voor woonzorgopgave
- Kansen verzilveren in bestaande complexen
- Ontwikkelen kwaliteitskader, met zorg en welzijn

Strategieën:

- Gezamenlijk verkennen van de behoefte (zie 2.1) en van nieuwe concepten en kansen voor Maashorst & deze in ontwikkeling brengen
- Woonoplossingen realiseren voor specifieke doelgroepen (bv. dak- en thuislozen)
- Uitvoering geven aan al lopende ontwikkelingen

Strategieën:

- Stimuleren van ontmoeting en sociale samenhang
- Opzetten voorzorgcirkels
- Anders samenwerken met leefwereld als vertrekpunt
- Implementeren woonconvenant Wmo
- Samen ontwikkelen van wijkvisies:
zie thema wijkontwikkeling voor uitwerking

Doorlopende prestatieafspraken

Waar we elkaar aan houden

2.1 Een passende woningvoorraad



- a) Gemeente Maashorst en corporaties werken met de andere gemeenten en corporaties in Noordoost-Brabant aan een **regionaal woonzorgprogramma**. De regionale woonzorganalyse (2025) vormt hiervoor de basis. In het programma staat het aantal toe te voegen woningen voor ouderen en aandachtsgroepen, onderverdeeld per woonvorm. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de opgave voor corporaties en marktpartijen.
- b) Gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties intensiveren en structureren de **samenwerking** rondom de woonzorgopgave in Maashorst op zowel **strategisch, tactisch als uitvoerend** niveau. De regionale woonzorganalyse en het regionaal woonzorgprogramma vormen hierbij het vertrekpunt. Partijen geven samen duiding aan de betekenis ervan voor Maashorst en aan de **opgave** die daaruit volgt voor iedere partij.
- c) Gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties spannen zich in om mensen met een fysieke zorgvraag en het bijbehorende zorgaanbod ruimtelijk beter te **clusteren**. Dat helpt om zorg ook in de toekomst haalbaar en betaalbaar te houden. Voor mensen met een psychische kwetsbaarheid is juist spreiding in de wijk vaak wenselijk.
- d) De gemeente verankert de opgave volgend uit (a) en (b) in het **volkshuisvestingsprogramma** en de **woningbouwprogrammaring**. Corporaties zorgen voor verankering in hun **portefeuilledoelstellingen en investeringsprogramma**.
- e) De gemeente verkent en benut **subsidieregelingen** die bijdragen aan de benodigde transformatie van de woningvoorraad in Maashorst, met het oog op de gecombineerde opgave wonen en zorg: **zie ook thema beschikbaarheid en betaalbaarheid (afsprake 1.3.f)**
- f) Corporaties benutten de kansen om **bestaande wooncomplexen te transformeren** van regulier naar geclusterd wonen voor senioren, bijvoorbeeld door het toevoegen van ontmoetingsruimten en/of andere voorzieningen.
- g) Corporaties en gemeente hanteren een gezamenlijk (nog af te stemmen) **kwaliteitskader** (programma van eisen) voor de **zorggeschiktheid van vastgoed** als basis voor te maken keuzes in nieuwbouw én bestaande bouw en betrekken zorgpartijen hierbij.
- h) Corporaties en gemeente hanteren een gemeenschappelijk (nog te ontwikkelen) **toetsingskader** voor het beoordelen van **woonzorginitiatieven en -aanbieders**, om daarmee te borgen dat initiatieven voorzien in de lokale behoefte en alleen wordt samengewerkt met betrouwbare partijen die kwaliteit en continuïteit bieden. Het toetsingskader maakt het mogelijk om op het niveau van de afzonderlijke kernen tot een beoordeling te komen.
- i) Gemeente en corporaties dragen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de kwantitatieve en kwalitatieve opgave rondom **scootmobielstallingen**. Rollen en verantwoordelijkheden zijn beschreven in het Wmo-convenant en worden uitgewerkt in het uitvoeringsplan. Bij nieuwbouw worden scootmobielstallingen vanaf het begin meegenomen in de planvorming, zodat we toekomstige knelpunten voorkomen.

2.2 Specifieke woonconcepten en woonproducten



- a) Partijen voeren onder gemeentelijke regie en met zorg- en welzijnsorganisaties een gezamenlijke kansenverkenning uit naar **nieuwe/andere woonconcepten** waarin **vragers en dragers** met elkaar samentevē Partijen brengen vraag en aanbod in kaart gaan na welke voorbeelden van elders kansrijk zijn voor Maashorst. C basis hiervan bepalen zij de vervolgstappen.
- b) Gemeente en corporaties verkennen, in afstemming met gemeenten en corporaties in de regio, de mogelijkheid en haalbaarheid van een woonvoorziening in de geest van **Skaeve Huse** (voor bewoners die door hun problematiek niet regulier kunnen wonen). Het is een regionale opgave: afhankelijk van de gemeente en locatie waar de voorziening wordt gerealiseerd, bepalen partijen gezamenlijk de vervolgstappen.
- c) Gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties verkennen hoe zij, al dan niet binnen de reguliere woningvoorraad, invulling kunnen geven aan de **woonbehoefte van specifieke doelgroepen**, waaronder in ieder geval
 - o bewoners die vanwege hun beperking behoefte hebben aan **prikkelarme woonvormen**;
 - o **jongeren (18–27 jaar)** die uitstromen vanuit een instelling en begeleiding nodig hebben bij zelfstandig wonen met als uitgangspunt de BIG5-aanpak: wonen, inkomen, school/werk, welzijn; de behoefte aan een trainingshuis als opstap naar zelfstandig wonen wordt hierin meegenomen;
 - o **(jonge) kwetsbare moeders en hun kind(eren)**, zodat zij vanuit een stabiele woonomgeving kunnen werken aan zelfstandigheid, opvoedvaardigheden en perspectief.
- d) Gemeente en corporaties committeren zich aan het **Wonen Eerst**-convenant, dat uitgaat van het principe dat mensen die dak-of thuisloos (dreigen te) raken eerst een stabiele woning krijgen, en van daaruit begeleiding om hun leven weer op te bouwen. Partijen leveren gezamenlijk hun bijdrage aan de realisatie van Wonen Eerst. De precieze invulling (zoals aantallen woningen en vormen van begeleiding) wordt nader uitgewerkt.
- e) Gemeente en corporaties committeren zich tevens aan de regionale aanpak **Eerst een Thuis**, bedoeld voor de kwetsbare groep dak- en thuislozen met meevoudige problematiek. Hierbij wordt een stabiele woonsituatie gecombineerd met intensieve begeleiding volgens Housing First-principes.

2.3 Een sterke sociale basis



- a) Waar er behoefte is, zetten gemeente en corporaties **voorzorgcirkels** op: kleinschalige netwerken waarin bewoners elkaar helpen met dagelijkse bezigheden. Preventiewerkers blijven de voorzorgcirkels ook na opricht ondersteunen zo lang dit nodig is.
- b) Partijen brengen de beschikbare **ontmoetingsplekken/ruimtes** in Maashorst in kaart en gaan na of en waar een **breder openstelling** voor de wijk wenselijk en haalbaar is, mede in relatie tot nieuwe ontwikkelingen.
- c) Partijen realiseren een **laagdrempelige steunstructuur** in de wijk (met ondersteuning van GGZ); de inzet van community building (= gemeenschapsopbouw) is hier onderdeel van.
- d) Gemeente en corporaties implementeren met zorgorganisaties de **regionale urgentieregeling** en werken bij toewijzing volgens een gemeenschappelijke werkwijze samen aan de condities voor een **goede start**.
- e) Corporaties en gemeente geven uitvoering aan (de afspraken in) het **Wmo-convenant** en evalueren periodiek de samenwerking, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, kunnen meedoen aan de samenleving en zware zorg waar mogelijk wordt voorkōmen.
- f) *Verder: zie thema wijkontwikkeling.*

Ambitiekaart 2026-2029

Waar we samen voor gaan en op sturen

3. Wijkontwikkeling, leefbaarheid en veiligheid

In Maashorst zijn wijken en buurten in balans. Met een mix aan bewoners, die in harmonie met elkaar samenleven. Iedereen mag er zijn. En daar waar mensen dreigen uit te glijden is er op tijd een vangnet.

3.1 Veerkracht en leefbaarheid als gezamenlijke opgave



- We werken gebiedsgericht samen aan veerkracht en leefbaarheid (11 gebieden: 6 wijken in Uden, 5 kernen), op basis van gezamenlijke wijkvisies en –agenda’s. Met een sterke sociale basis en cohesie als vertrekpunt: **zie thema wonen en zorg**.
- We sturen samen op meer gemengde wijken/kernen (differentiatie); dit is verankerd in het volkshuisvestingsprogramma en in het beleid van de corporaties.

3.2 Casusgerichte aanpak



- We werken met gezamenlijke werkwijzen en methodieken oplossingsgericht samen aan (complexe) casuïstiek op het gebied van zowel veiligheid als zorg, waarbij de leefwereld van de bewoner ons vertrekpunt is. Beleid is volgend.
- We weten individuele casuïstiek ‘op te tillen’ naar rode draden als basis voor beleids- en systeemwijzigingen.
- Een snelle en doelgerichte aanpak van woonoverlast dankzij een goed functionerende en ‘snelle’ samenwerkingsstructuur.

3.3 Preventie en vroegsignalering



- We werken samen om ervoor te zorgen dat ook mensen met een (psychische) kwetsbaarheid goed kunnen wonen in de wijk en kunnen meedoen aan de samenleving.
- We weten sociale, psychische en financiële problemen en woonoverlast zoveel mogelijk te voorkomen met aanwezigheid in de wijk, preventieve inzet en vroegsignalering.
- We sporen woonfraude effectief op.

Strategieën:

- Samen data en inzichten interpreteren en prioriteren
- Verstevigen sociale infrastructuur in de wijk
- Extra inzetten daar waar leefbaarheid onder druk staat
- Samen evalueren en leren

Strategieën:

- Gezamenlijke werkwijze ontwikkelen voor complexe zorg- en veiligheidszaken: AVE (Aanpak Voorkoming Escalatie)-model en Samenwerkwijze daarin integreren (twee separate sporen)
- Inrichten effectieve en efficiënte overlegstructuur op casusniveau, tactisch niveau én bestuurlijk niveau
- Uitvoering geven aan convenant woonoverlast
- Samenwerking verstevigen rondom woonfraude en misdrijven in woningen

Strategieën:

- Samen inzetten op de-stigmatisering en een goede ‘start’ van doelgroepen in de wijk, het goed laten landen van ‘de juiste mensen op de juiste plek’ hoort daarbij
- Continuëren samenwerking rondom vroegsignalering betalingsachterstanden en schulden
- Mogelijk maken uitwisseling persoonsgegevens ten behoeve van o.a. het voorkomen van woonfraude en ondermijning

Doorlopende prestatieafspraken

Waar we elkaar aan houden



3.1 Veerkracht en leefbaarheid als gezamenlijke opgave

- a) Partijen brengen onder gemeentelijke regie de **gebiedsgerichte samenwerking** verder in ontwikkeling, waarbij de **gemeentelijke gebiedsindeling** (6 wijken in Uden en 5 kernen) het vertrekpunt is:
 - o Partijen delen en bespreken structureel met elkaar de beschikbare **data over leefbaarheid, veiligheid en veerkracht** in Maashorst, doen waar nodig aanvullend onderzoek, en betrekken in het gesprek expliciet de **belevingswereld van bewoners** om cijfers en ervaringen in samenhang te kunnen duiden.
 - o Partijen bepalen gezamenlijk welke wijken en buurten **prioriteit** hebben qua inzet.
 - o Partijen werken samen op basis van **gedeelde wijkvisies**, waarbij de gezamenlijke prioritering de volgorde bepaalt; op termijn werken partijen toe naar een wijkvisie voor ieder gebied. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de omgevingsprogramma's en kernen CV's.
 - o De wijkaanpak beslaat het hele spectrum: **van preventie tot repressie**. Partijen zetten in op vroegsignalering, versterking van sociale netwerken en ondersteuning waar nodig, maar grijpen ook in bij ernstige overlast of verstoring van de leefbaarheid.
 - o In ieder gebied zijn er **vaste aanspreekpunten** namens de diverse organisaties; eens per kwartaal vindt afstemming plaats over **gebiedsoverstijgende** vraagstukken.
- b) Gemeente, corporaties en welzijn werken samen aan een **aanpak met buurtverbinders**: mensen die bewoners, organisaties en initiatieven in de wijk met elkaar verbinden. Ze kijken naar goede voorbeelden uit de regio en bepalen samen wat het beste werkt voor Maashorst.
- c) Gemeente en corporaties stimuleren de leefbaarheid en participatie, bijvoorbeeld door **kunst en cultuur** in te zetten in de wijk.
- d) De corporaties zetten hun portefeuillebeleid, toewijzingsbeleid en huurprijsbeleid gericht in om te zorgen voor een **evenwichtige samenstelling** van bewoners in de wijk. De gemeente stuurt via het volkshuisvestingsprogramma en de woningbouwprogrammering op **differentiatie**.

3.2 Casusgerichte aanpak



- a) Gemeente en corporaties ontwikkelen met betrokken partners **één gezamenlijke werkwijze voor complexe casuïstiek**, waarin de leefwereld van de bewoner leidend is. Zo voorkomen we versnippering en bieden we houvast aan professionals. De werkwijze kent twee complementaire sporen:
 - o Het **veiligheids- en escalatiespoor**, waarin methodieken zoals de Doorbraaktafel, TOP3, het AVE-model en de escalatieladder worden gebundeld. Dit spoor biedt houvast bij vastlopende casuïstiek en maakt duidelijk wanneer en hoe wordt opgeschaald; van casuïstiekoverleg naar tactisch en bestuurlijk niveau.
 - o Het **zorgspoor**, waarin we samen met de bewoner kijken hoe diens plan verder gebracht kan worden over de grenzen van domeinen en loketten heen. Hier staat de multidisciplinaire zorgvraag centraal, en zoeken we naar samenhang tussen zorg, welzijn, wonen en ondersteuning. Daarbij wordt gebruik gemaakt van geleerde lessen uit bestaande werkwijzen, zoals Blikveld en Ruwaard.
- b) Gemeente en corporaties geven uitvoering aan (de afspraken in) het **convenant Woonoverlast** (nog in ontwikkeling).
- c) Gemeente en corporaties ontwikkelen een **convenant Woonfraude** en brengen het in praktijk. Het convenant bevat afspraken over het signaleren, delen van Informatie en gezamenlijk optreden bij woonfraude, zoals illegale onderverhuur, adresfraude en misbruik van sociale huur. Doel is om misstanden aan te pakken en de leefbaarheid in wijken te beschermen.

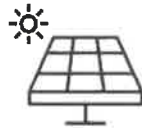
3.3 Preventie en vroegsignalering



- a) De gemeente start met een **anti stigma campagne** Openhartig Brabant, samen met andere gemeenten in de regio. De corporaties ondersteunen de campagne via hun communicatiekanalen en medewerkers.
- b) Corporaties uniformeren in samenspraak met de gemeente hun aanpak op het gebied van **preventieve woonbegeleiding**. De gemeente verankert deze aanpak in het Wmo-convenant. Partijen zorgen er samen voor dat er geen gaten vallen in de ondersteuning van bewoners.
- c) Gemeente en corporaties continueren en verbreden hun samenwerking in het kader van **vroegsignalering en de aanpak van betalingsachterstanden en schuldenproblematiek**. De corporaties zijn uiterst terughoudend met **huisuitzettingen** op basis van alleen huurachterstand en melden dreigende huisuitzettingen in alle gevallen vooraf bij de gemeente. **Huurdersorganisaties** versterken hun **informerende rol** richting de achterban, zodat bestaande loketten en contactpersonen laagdrempelig bereikbaar zijn.
- d) Gemeente en corporaties organiseren de **gegevensuitwisseling rondom adresinformatie (BRP)** structureel en zorgvuldig (binnen de kaders van de AVG). Doel is niet alleen om woonfraude beter te kunnen signaleren, maar ook om de kwaliteit van adresregistraties te verbeteren en toewijzing van woningen rechtvaardiger en efficiënter te maken. Partijen benutten bestaande voorbeelden voor de uitwerking van het convenant.

Ambitiekaart 2026-2029

Waar we samen voor gaan en op sturen



4.1 Energie en warmte

- We werken samen aan een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad met een minimaal energieverbruik en duurzame warmteoplossingen.
- We versnellen de energietransitie met oog voor de leefbaarheid en betaalbaarheid voor bewoners.

4. Duurzaamheid

4.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- We maken de woningvoorraad en leefomgeving bestand tegen extreme hitte, wateroverlast en droogte.
- We versterken groene en leefbare wijken die bijdragen aan gezondheid, ontmoeting en kwaliteit van wonen.
- We werken samen met inwoners en partners om klimaatmaatregelen zichtbaar en gedragen te realiseren.



4.3 Materialen en grondstoffen

- We stimuleren een circulaire economie en verminderen de milieubelasting door een efficiënt en duurzaam gebruik van materialen en grondstoffen.
- We voorkomen verspilling en stimuleren hergebruik om bij te dragen aan een toekomstbestendige leefomgeving.



In Maashorst wonen mensen in comfortabele, betaalbare huizen die klaar zijn voor de toekomst: energiezuinig en warm, in groene wijken die bestand zijn tegen hitte en water. Materialen krijgen een tweede leven en samen zorgen we voor een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeting en zorg voor elkaar.

Voor bijbehorende afspraken en acties wordt verwezen naar het Duurzaamheidsakkoord 2025 - 2030

Strategieën:

- Energiearmoede bestrijden
- Warmtetransitie plannen en uitvoeren in aansluiting op renovatie- en verduurzamingsplannen corporaties
- Afstemming en samenwerking verbeteren
- Particuliere woningeigenaren betrekken
- Verduurzamen van woningen, met focus op isolatie en warmte

Strategieën:

- Versterken samenwerking en samen prioriteren
- Inwoners actief betrekken bij klimaat- en biodiversiteitsdoelen
- Voldoen aan Landelijke Aanpak Natuurvriendelijk Isoleren
- Gecombineerd en afgestemd communiceren voor klimaatadaptatie en biodiversiteit

Strategieën:

- Verbeteren en versnellen van de vergunningverlening rondom biobased en circulaire bouwprojecten
- Bevorderen van kennisdeling over circulair en biobased bouwen

Plaats	Opgave nieuwbouw 2023 - 2033	Gerealiseerd na 2022	Nog te realiseren vanaf 1-1-2026	Beoogd aantal migratieopgave
Schaijk	173	87	86	N.t.b.
Zeeland	144	37	107	75
Reek	16	0	16	N.v.t.
Volkel	55	0	55	N.v.t.
Odiliapeel	32	0	32	N.v.t.
Uden	660	80	580	N.t.b.

Bijlage A: Indicatieve netto nieuwbouwopgave sociale huur in de kernen, inclusief de migratieopgave;
 Totale opgave: tenminste 1.080 woningen

BIJLAGE A

Indicatieve
 nieuwbouw-
 opgave
 sociale huur
 in de kernen

BIJLAGE B

Verklarende woordenlijst

- **Aandachtsgroepen** – Doelgroepen met bijzondere woon- en zorgbehoeften, zoals dak- en thuislozen, urgenten, uitstromers uit instellingen, statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, studenten en ouderen. We sluiten in Maashorst aan bij de landelijke definitie en regionale afspraken hierover.
- **Actief grondbeleid** – Zelf grond kopen en ontwikkelen door gemeente of corporaties om daarmee regie te houden op woningbouw en betaalbaarheid.
- **Aanpak Voorkoming Escalatie (AVE)** – Integrale werkwijze die gemeenten en partners gebruiken om te voorkomen dat problemen in huishoudens met oplopende problematiek escaleren.
- **Betaalbare koop** – Koopwoningen onder de NHG-grens, gericht op starters en middeninkomens.
- **Betaalbare middenhuur** – Huurwoningen in het gereguleerde middensegment tussen 144–186 WWS-punten.
- **Betaalbare woningbouw** – Verzamelbegrip voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Landelijk uitgangspunt: 2/3 van alle nieuwbouw moet betaalbaar zijn.
- **Beleidskader Sterke Sociale Basis** – Gemeentelijk kader voor sociale samenhang en ondersteuning in wijken.
- **Buurtverbinders** – Personen of initiatieven die bewoners met elkaar verbinden en sociale cohesie versterken.
- **Community building** – Het versterken van de gemeenschapszin in een buurt/groep, zodat mensen zich verbonden voelen en verantwoordelijkheid nemen voor hun leefomgeving.
- **Conceptbouw** – Bouwen met vooraf ontwikkelde woningconcepten.
- **Doorbraaktafel** – Overlegvorm waarin partijen samen oplossingen zoeken voor vastgelopen casussen.
- **Doorstroming** – Het verhuizen van bewoners naar een beter passende woning, waardoor andere woningen vrijkomen.
- **Duurzaamheidsakkoord 2025-2030** – Lokale afspraken over verduurzaming van woningen en wijken, ondertekend door gemeente en corporaties.
- **Eerst een Thuis** – Een aanpak voor (dreigende) dak- en thuislozen met meervoudige problematiek, waarbij een stabiele woonsituatie wordt gecombineerd met intensieve begeleiding volgens Housing First-principes.
- **Harde plannen** – Woningbouwplannen met vastgestelde bestemmingsplannen of vergunningen.
- **Huisvestingsverordening** – Gemeentelijke regels voor verdeling en toewijzing van sociale huurwoningen, inclusief urgentieregeling.
- **Instandhoudingsplicht** – Verplichting voor verhuurders om woningen minimaal 25 jaar als sociale huurwoning te behouden.
- **Leefwereld** – De dagelijkse beleving en ervaringen van bewoners in hun woonomgeving.
- **Liberalisatiegrens** – Maximale huurprijsgrens waarboven een woning in de vrije sector valt.
- **Modulaire woningen** – Woningen opgebouwd uit losse modules, flexibel en snel te plaatsen.
- **Nationale Prestatieafspraken** – Landelijke afspraken tussen rijk, gemeenten en corporaties over woningbouw, betaalbaarheid en verduurzaming.
- **Optoppen** – Extra woonlagen toevoegen bovenop bestaande gebouwen.
- **Parallel plannen** – Tegelijk ontwikkelen van meerdere woningbouwstappen om tijd te besparen.
- **Plancapaciteit** – Het totaal aantal woningen dat in plannen en projecten is voorzien; sturing vaak op 130% van de opgave.
- **Portefeuillebeleid** – Strategisch beleid van corporaties over de ontwikkeling van hun woningbezit.
- **Productmarktcombinaties** – Specifieke combinaties van woningtypen, woningkwaliteiten en doelgroepen.
- **Regionale woondeal** – Afspraken tussen rijk, provincie en gemeenten over woningbouw in een regio.
- **Skaeve Huse** – Kleinschalige woonvorm voor mensen die niet in een reguliere woonwijk kunnen wonen.
- **Slaagkansen** – Kans dat woningzoekenden succesvol een woning vinden.
- **Sociaal statuut** – Afspraken over rechten van huurders bij sloop of renovatie van woningen.
- **Sociale grondprijzen** – Lagere grondprijzen voor sociale woningbouw, vastgesteld door gemeenten.
- **Spoedzoekers** – Personen die snel een woning nodig hebben, maar niet onder urgentie vallen.
- **Statushouders** – Personen met een verblijfsvergunning die recht hebben op huisvesting.
- **Turnkey afname** – Corporatie neemt een kant-en-klaar opgeleverd woningproject af.
- **TOP 3 methode** – Gezamenlijke, gefaseerde werkwijze voor casuïstiek waarin sprake is van (structurele) onveiligheid in gezinnen.
- **Uitvoerbare plannen** – Woningbouwplannen met een positief investeringsbesluit van de corporatie; dit gaat verder dan harde plannen.
- **Urgenten** – Personen die vanwege een noodsituatie met voorrang een woning krijgen; toewijzing verloopt via de urgentieregeling.
- **Urgentieregeling** – Regels die bepalen wie urgentie krijgt bij woningtoewijzing; regionaal afgestemd en lokaal verankerd.
- **Verdichting** – Meer woningen realiseren binnen bestaande bebouwde gebieden.
- **Volkshuisvestingsprogramma** – Gemeentelijke programma waarin lokale woonopgaven, doelgroepen en maatregelen concreet worden vastgelegd, conform Wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.
- **Voorzorgcirkel** – Kleinschalig buurtnetwerk waarin bewoners elkaar vrijwillig helpen met alledaagse zaken, om eenzaamheid te voorkomen en langer zelfstandig wonen te ondersteunen.
- **Wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting** – Wet die het Rijk, provincies en gemeenten meer instrumenten geeft om regie te voeren op de woningmarkt: aantallen, locaties en betaalbaarheid. Gemeenten worden verplicht een volkshuisvestingsprogramma op te stellen.
- **Wonen Eerst** – Aanpak waarbij (dreigende) dak- en thuislozen direct een stabiele woning krijgen mét lichte vormen van begeleiding; huisvesting en ondersteuning gaan hand in hand.
- **Woonfraude** – Misbruik van sociale huurwoningen, zoals illegale onderhuur of valse inschrijving.
- **Woonzorganalyse** – Systematische analyse van de samenhang tussen woonbehoefte en zorgvraag in een regio; vormt basis voor het regionale woonzorgprogramma en lokale vertaling daarvan naar Maashorst.