

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.


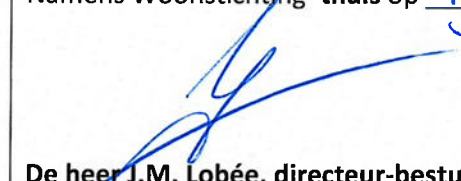


Duurzaamheid

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

Aldus overeengekomen te Son en Breugel,

 gemeente son en breugel	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Son en Breugel op <u>16-juni</u> 2026  De heer J. de Jong, wethouder
	Namens Woonstichting 'thuis op <u>19 mei</u> 2026  De heer J.M. Lobée, directeur-bestuurder
 Huurdersraad 'thuis	Namens Huurdersraad 'thuis op <u>4-6</u> 2026  De heer H. van Hout, voorzitter Mevrouw E. van Boshwinkel

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY

PHYSICAL CHEMISTRY
LECTURE NOTES
BY
RICHARD M. WAYmouth

LECTURE NOTES
ON
STATISTICAL MECHANICS
AND
THERMODYNAMICS

LECTURE NOTES
ON
STATISTICAL MECHANICS
AND
THERMODYNAMICS

LECTURE NOTES
ON
STATISTICAL MECHANICS
AND
THERMODYNAMICS

LECTURE NOTES
ON
STATISTICAL MECHANICS
AND
THERMODYNAMICS

LECTURE NOTES
ON
STATISTICAL MECHANICS
AND
THERMODYNAMICS

LECTURE NOTES
ON
STATISTICAL MECHANICS
AND
THERMODYNAMICS

BIJLAGE 1 – Nieuwbouwambities 'thuis in Son en Breugel

Overzicht nieuwbouwlocaties 'thuis (peildatum periode 2024-2025)										
Naam locatie/straat	Aantal	Goedkoop ¹	Betaalbaar ²	Bereikbaar ³	Vrije sector ⁴	Sociale koop ⁵	Woning-typologie ⁶	Verwacht jaar van oplevering	Ontwikkelbesluit genomen?	Eventuele toelichting
Ruysdaelstraat 2	53		53				app	2028-2029	Nee	Flora & fauna onderzoek voorjaar 2025 + uithuizing Oekraïners.
Van Gentlaan 4	25		25		0		app	2027-2029	Nee	Besluitvorming 'thuis verwacht 2025. Uitvoering via WoonST 2.0.
Veerstraat 19	p.m.						p.m.	p.m.	Nee	'thuis wacht op voorwaarden van gemeente via ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
Driehoek Noord	p.m.						p.m.	p.m.	Nee	'thuis wacht op voorwaarden van gemeente.
Kerkstraat 2/2a	10		10					p.m.	Nee	'thuis wacht op voorwaarden van gemeente.
Houtens 11	7					7	egw	2025	Ja	Verkoop en bouw gestart. Opgeleverd oktober 2025
Houtens 19	16		16				egw	2028/2029	Nee	'thuis in overleg met gemeente
Breekkerstraat 1A	17		17				egw	2028	Nee	'thuis in overleg met gemeente t.b.v. Woonst 2.0 realisatie.
Sint Genevevastraat 33	8		8				app	2026/2027	Nee	Voorbereidende werkzaamheden zijn gestart in 2025.
Oranjetip	9		9				woonwagens	2023/2024	Ja	Laatste woonwagens zijn geplaatst in 2024.
Eemshof	p.m.						woonwagens	2026-2028	Nee	'thuis in overleg met gemeente.
Voorkeursrechtge bied Breekker - noordelijk deel	p.m.						p.m.	p.m.	Nee	'thuis in overleg met gemeente.
Bijenlaan-A50	p.m.						p.m.	p.m.	Nee	'thuis in overleg met gemeente.
Totaal nieuwbouw-ambitie	144		137		0	7				

Toelichting:

1. Goedkoop: woningen met een huurprijs tot kwaliteitskortingsgrens
2. Betaalbaar: woningen met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (voor 1-2-persoonshuishoudens) en woningen met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens (3- en meerpersoonshuishoudens)
3. Bereikbaar: woningen met een huurprijs tussen de 2^e aftoppingsgrens en de DAEB-grens of middenhuur met een huurprijs tussen DAEB-grens en vrije sectorgrens
4. Vrije sector: woningen met een huurprijs boven de vrije sectorgrens
5. Sociale koop: verkoop onder voorwaarden, koopwoningen met Koopgarant
6. Woningtypologie: egw = eengezinswoningen, app = appartementen

BIJLAGE 2 – Overzicht woonruimteverdeling en vergunninghouders

Overzicht woonruimteverdeling:

	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal verhuurde woningen	65	58	61	69 [^]	78 ^{^^}
Bestaande uit reguliere verhuringen aan ingeschrevenen	26	17	19	24	23
Bestaande uit overige verhuringen;	17	17	24	24	39
• <i>zorgindicatie</i>	12	13 [*]	17 ^{**}	15 ^{***}	20 ^{****}
• <i>direct bemiddeld op verzoek huurder of corporatie (= interne doorstroming, woningruil, leefbaarheid)</i>	5	4	6	2	8
• <i>omklap DOOR!</i>	0	0	1	3	1
• <i>woonwagen- of standplaats verhuring</i>				2	10
• <i>tijdelijke verhuring ivm renovatie woonwagen</i>				1	
Bestaande uit verhuringen urgentieverordening:	22	24	18	21	16
• <i>maatschappelijk urgenten</i>	7	8	8	5	4
• <i>vergunninghouders</i>	7	8	7	8	7
• <i>sociaal urgenten</i>	4	0	3	1	3
• <i>herstructurering</i>	2	0	0	2	1
• <i>medische urgentie</i>	2	8	0	5	1
Aanbod o.b.v. inschrijftijd bij reguliere verhuringen	68%	65%	54%	47%	52%
Aanbod o.b.v. loting bij reguliere verhuringen	32%	35%	46%	53%	48%

[^] 69 verhuringen bestaande uit 65 sociale verhuringen + 3x omklap DOOR (administratieve verhuring) + 1 standplaats

^{^^} 78 verhuringen bestaande uit 76 sociale verhuringen + 1 omklap DOOR (administratieve verhuring) + 1 standplaats

^{*} betreft 12x verhuring in complex Berkenstaete en 1x verhuring via Stichting Doorpakken

^{**} betreft 16x verhuring in complex Berkenstaete en 1x verhuring via Stichting Doorpakken

^{***} betreft 13x verhuring in complex Berkenstaete en 2x verhuring via Stichting Doorpakken

^{****} betreft 17x verhuring in complex Berkenstaete en 3x verhuring via Stichting Doorpakken

Overzicht vergunninghouders:

	2020	2021	2022	2023	2024
Taakstelling 'thuis in Son en Breugel (aantal personen)	12	25	22	36	52 [*]
Aantal woningen door 'thuis geleverd voor huisvesting	7	8	7	8	7
Aantal gehuisveste personen	19	9	16	27	22
% gerealiseerde taakstelling	158%	39,1%	72,7%	75%	42,3%

^{*}taakstelling inclusief achterstand

