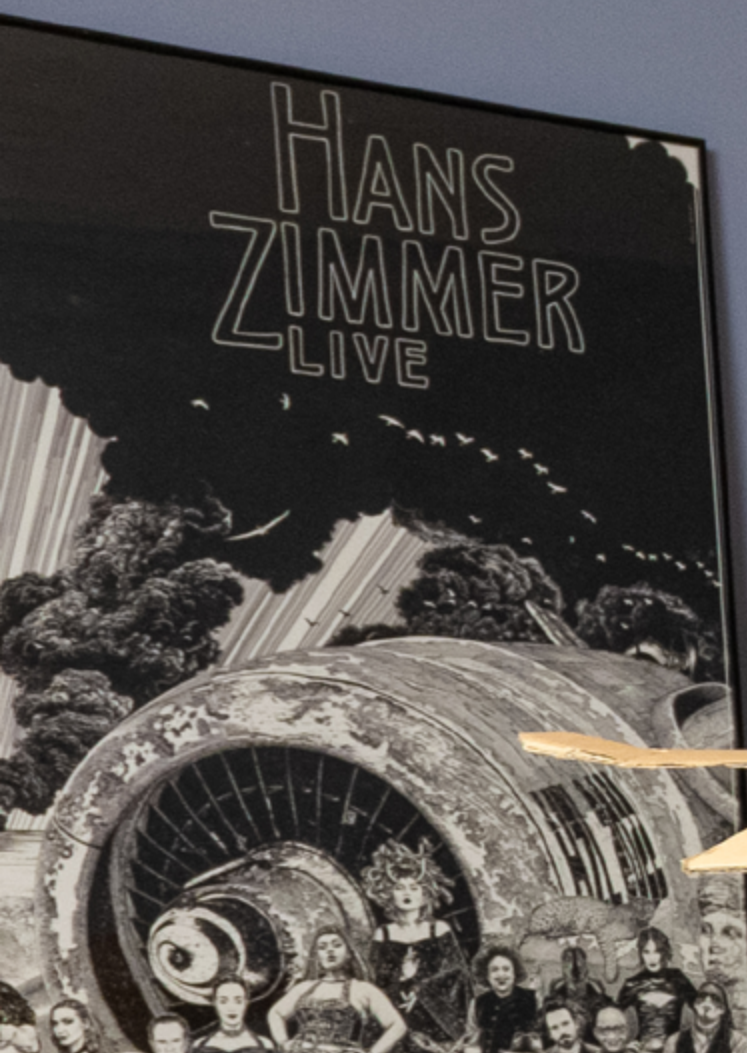
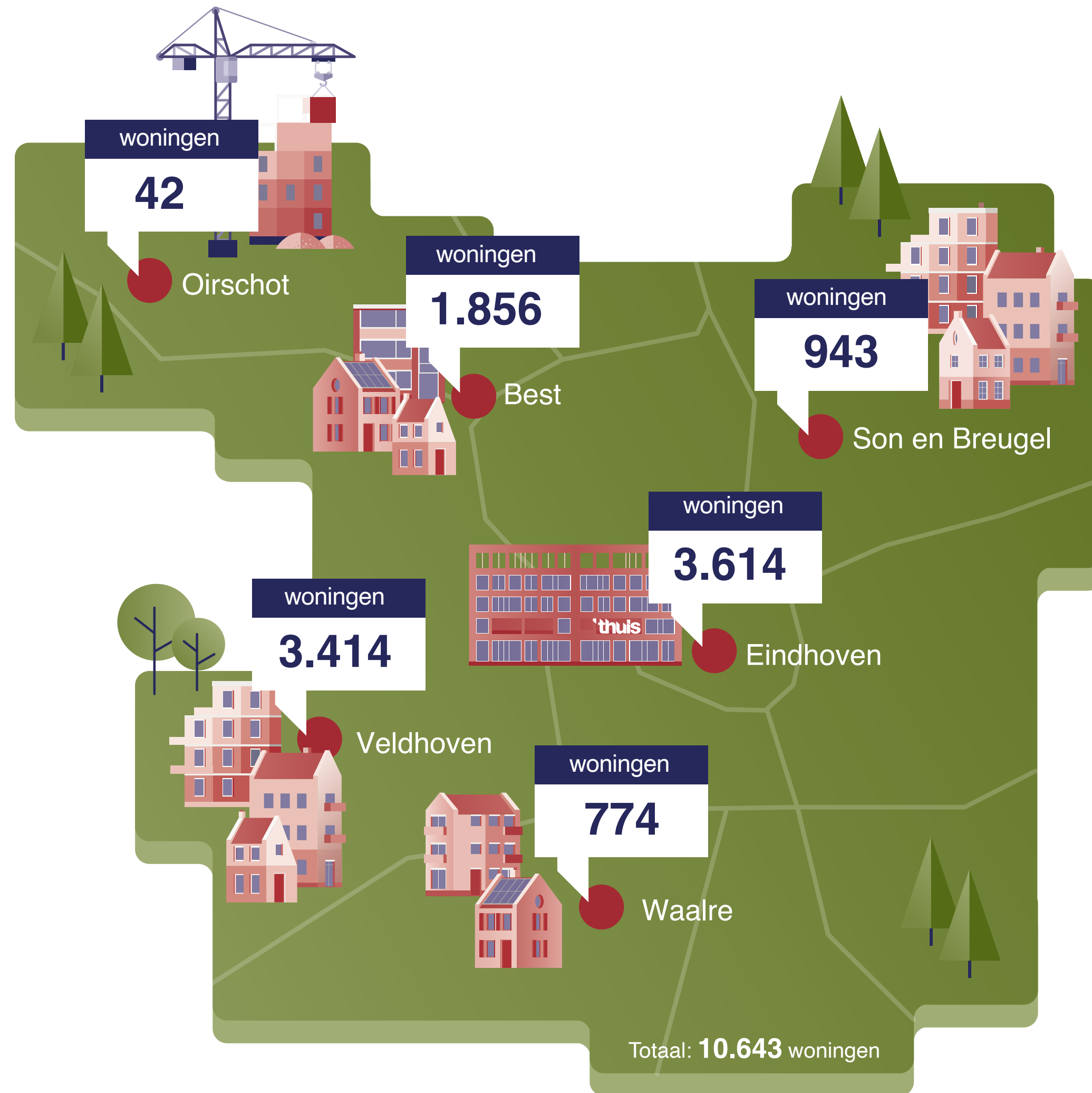


# thuis



Koersplan 2027 - 2036





## Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Toelichting strategische keuzen</b>	<b>6</b>
2.1 Een portefeuille voor nu en in de toekomst	6
2.2 Iedereen een redelijke kans	8
2.3 Iedereen een betaalbare woning	10
2.4 Iedereen comfortabel in huis en buurt	12
2.5 Op weg naar CO <sub>2</sub> -neutraliteit	14
<b>3. Effecten strategische keuzen</b>	<b>16</b>
3.1 Eindhoven	18
3.2 Veldhoven	19
3.3 Best	20
3.4 Son en Breugel	21
3.5 Waalre	22
3.6 Oirschot	23
3.7 Het financiële effect	24



# 1

## Inleiding

Als verhuurder van sociale woningen is de missie van **'thuis** actief bijdragen aan een duurzame, toekomstbestendige samenleving waarin iedereen mee kan doen. Dit kunnen we niet alleen. We werken daarom graag samen met huurders, gemeenten, collega-corporaties, maatschappelijke partners en leveranciers. Samen **'thuis**.

In het ondernemingsplan hebben we onze stip op de horizon benoemd. Ons koersplan laat zien hoe wij hier de komende jaren aan gaan werken en welke stappen we zetten. Dit actualiseren we jaarlijks, zodat we er zeker van zijn dat onze strategie aansluit bij de laatste trends en ontwikkelingen. Het koersplan vormt tevens de basis voor de portefeuillestrategie, gebiedsvisies en voor de eventuele biedingen op de woonvisie van gemeenten.

Dit koersplan bevat die keuzen die **'thuis** heeft gemaakt naar aanleiding van de strategische herijking in het voorjaar van 2026. Zoals gebruikelijk organiseerden we een aantal bijeenkomsten met verschillende belanghouders om samen met hen de keuzen te maken. In de knoppensessie hebben gemeenten, collega corporaties en huurdersraad aan kunnen geven welke bijdragen wenselijk zijn in afwijking op de reeds voorgenomen prestaties in onze meerjarenbegroting.

Vorig jaar hebben we een aantal ingrijpende keuzen gemaakt om de grote maatschappelijke opgave van **'thuis** ook op de langere termijn te kunnen blijven vervullen. Denk hierbij aan het vergrootten

van de verkoopportefeuille en daarnaast het ophogen van het aantal verkopen per jaar, een aanpassing van ons streefhuurbeleid en het verlagen van het tempo in de verduurzaming. We hebben gemerkt dat de daadwerkelijke invulling van de gemaakte keuzen tijd vraagt. En dat we vorig jaar heel veel hebben gevraagd van onze organisatie om op alle verschillende terreinen te schakelen. Dit jaar waren we daarom selectiever in de keuzen die we voorlegden en was er ook meer aandacht voor wederkerigheid.

Toch moeten we ook dit jaar weer keuzen maken, omdat we zagen dat wat we vorig jaar hebben afgesproken niet meer haalbaar bleek. De economische verwachtingen zijn momenteel niet rooskleurig en daarnaast moeten we constateren dat het verkopen van woningen aan zittende huurders niet helemaal verloopt zoals we verwacht hadden. Dit in combinatie met een onrustige wereld (oorlog in het Midden-Oosten en dichterbij huis een minderheidskabinet), maakt het in onze ogen noodzakelijk om nu keuzen te maken. Dat hebben we ook gedaan door op voorhand nog eens kritisch naar de uitgaven binnen onze organisatie te kijken en daar interne afspraken over te maken.





Zoals we ook in eerdere jaren deden, voerden we de discussie aan de hand van de bekende thema's toekomstbestendige woningvoorraad, redelijke kans, betaalbaar wonen, comfortabel in de buurt en verduurzaming. Tijdens de bijeenkomst gaven belanghouders aan dat de behoefte aan woningen groot is, de regio groeit en daar zijn woningen voor nodig. Om het voor **'thuis** betaalbaar te houden mag een deel van de nieuwbouw in koop en/of met een hogere huurprijs gerealiseerd worden. Het budget voor verduurzaming moet in stand worden gehouden, dit om doelstellingen richting 2050 in het zicht te houden en woonlasten voor huurders betaalbaar te houden. Tegen dit licht hebben we onze keuzen gemaakt.





## Concreet betekent dit dat 'thuis de komende jaren bijdraagt aan ...

- ... voldoende beschikbaar aanbod door 2.000 nieuwe woningen toe te voegen in de periode 2027-2036. Daarvan zal 80% worden uitgevoerd als sociale huurwoningen en 20% als koopwoning met een verkoop onder voorwaarden instrument
- ... een ingevulde nieuwbouwambitie door projecten met grotere aantallen woningen, WoonST woningen en/of projecten in buurten/gemeenten met weinig sociale huur voorrang te geven
- ... de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor huishoudens met een laag middeninkomen door gemiddeld 90 woningen per jaar uit bestaand bezit te verkopen, waarvan 60% met een verkoop onder voorwaarden instrument
- ... een transparante woonruimteverdeling via zowel de regionale urgentieverordening als het gezamenlijke woonruimteverdeelstelsel Wooniezie, waarbij we minimaal 50% van onze vrijkomende woningen adverteren en verhuren aan regulier woningzoekenden
- ... redelijke kansen voor woningzoekenden mét en zonder inschrijfduur door ongeveer de helft van onze geadverteerde woningen aan te bieden op basis van inschrijfduur en de helft via loting
- ... eerlijke slaagkansen voor alle doelgroepen door ruime woningen met voorrang te verhuren aan gezinnen en te onderzoeken welke experimenten we verder kunnen uitzetten
- ... het bedienen van huishoudens met een lager inkomen door minimaal 85% van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen onder de EU-grens, en maximaal 15% te reserveren voor maatwerk voor huishoudens met een inkomen tot € 70.149 (voor alleenstaande en € 93.531 voor twee- en meerpersoons-huishoudens)
- ... het bevorderen van doorstroom door huurders die willen verhuizen te helpen naar een meer passende woning
- ... een grote betaalbare huurvoorraad door 80% van onze woningen een streefhuur onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens te geven en onderscheid te maken in 4 (streef)huurprijzen
- ... een gematigde huurprijsontwikkeling voor huurders door de huur de komende jaren te verhogen volgens de landelijke afspraken voor zowel sociale als geliberaliseerde woningen, waarbij huurders van sociale huurwoningen met een hoog middeninkomen en daarboven een inkomensafhankelijke verhoging krijgen
- ... lagere woonlasten door maatregelen als zonnepanelen, isolatie en NOM wonen gratis aan te bieden
- ... leefbare buurten door zichtbaar aanwezig te zijn in de buurten, zorg te dragen voor een schone, hele en veilige woonomgeving en overlast zoveel mogelijk te voorkomen
- ... goede samenwerking met het sociaal-maatschappelijke netwerk in de wijk door gesignaleerde problemen warm over te dragen
- ... participeren in projecten rondom community building om zo de woonbeleving en het welzijn van onze huurders te verbeteren
- ... verduurzaamd bezit door circa €180 miljoen te reserveren voor duurzaamheidsmaatregelen, als bijvoorbeeld het gasloos ready maken, aanbrenge van zonnepanelen en versneld aanpakken van woningen met een slecht energielabel
- ... een duurzame leefomgeving door het inzetten van een budget voor bewustwording en pilots, met flora en fauna, klimaatadaptatie en circulair bouwen volgens de principes van The Natural Step (TNS) bij nieuwbouw en routekaart projecten

### Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk lichten we nader toe hoe we de gemaakte keuzen hebben uitgewerkt. Vervolgens brengen we in beeld wat de effecten van deze keuzen zijn en hoe deze doorwerken op de portefeuille van 'thuis.

# 2

## Toelichting strategische keuzen

Een toekomstbestendige samenleving is voor **'thuis** de stip op de horizon. De woningen die we in bezit hebben en de manier waarop we deze beheren en verhuren moet daaraan bijdragen. Dat wil zeggen duurzaam, comfortabel, betaalbaar en niet alleen nu maar ook in de toekomst.

### 2.1 Een portefeuille voor nu en in de toekomst

We streven naar een gevarieerde portefeuille die aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte van de markt. Met als doel keuzemogelijkheden realiseren voor de mensen uit onze doelgroep én toekomstwaarde creëren voor onze vastgoedportefeuille.

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd groot. Niet verwonderlijk dus dat bijna alle belanghouders aangeven dat onze nieuwbouwambitie indien mogelijk opgehoogd moet worden. Ze verwijzen hiervoor ook naar de regionale afspraken waarin voor deze regio een grote woningbouwopgave is opgenomen. Ook wij zien (bijvoorbeeld in bevolkingsprognose) dat er in deze regio voldoende vraag is en blijft naar sociale huurwoningen.

Gezien de grote behoefte aan woningen en de hoeveelheid kansen voor nieuwbouw, kiezen we om de nieuwbouwambitie op te hogen. Feitelijk geven we daarmee deels invulling aan het gat wat ontstaat door de dit jaar op te leveren nieuwbouw, zodat de ambitie voor de komende 10 jaar ongeveer gelijk blijft. In de periode 2027 – 2036

streven we de bouw van 2.000 woningen na. Verder leveren we in 2026 naar verwachting ruim 400 woningen op. Dat maakt dat de netto toename voor de periode 2026 tot 2036 uitkomt op 824 huurwoningen en 988 woningen verkocht onder voorwaarden.

Van **'thuis** mag verwacht worden dat we ons voornamelijk inzetten voor de bouw van sociale huurwoningen. In een beperkt aantal projecten zal onze bijdrage in de vorm van woonwagens zijn. We kiezen er daarnaast bewust voor om een deel van de nieuwbouw te realiseren als koopwoning met een verkoop onder voorwaarden instrument. Enerzijds kunnen we zo binnen een project een gezonde mix van doelgroepen realiseren in buurten waar dit nodig is en anderzijds kan dit ons fiscale voordelen opleveren in de projecten

### Concrete keuzen

- ... voldoende beschikbaar aanbod door 2.000 nieuwe woningen toe te voegen in de periode 2027-2036. Daarvan zal 80% worden uitgevoerd als sociale huurwoningen en 20% als koopwoning met een verkoop onder voorwaarden instrument
- ... een ingevulde nieuwbouwambitie door projecten met grotere aantallen woningen, WoonST woningen en/of projecten in buurten/gemeenten met weinig sociale huur voorrang te geven
- ... de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor huishoudens met een laag middeninkomen door gemiddeld 90 woningen per jaar uit bestaand bezit te verkopen, waarvan 60% met een verkoop onder voorwaarden instrument



die we op eigen grond realiseren. Omdat de woningen met bij het gebruik van een verkoop onder voorwaarden instrument met een korting worden verkocht (ook bij terugkoop en doorverkoop) en zo beschikbaar zijn en blijven voor huishoudens met een lager inkomen rekenen wij deze woningen ook tot de sociale voorraad. Op totaal niveau gaan we er vanuit dat we 80% van de nieuwbouw realiseren als sociale huur en 20% als koop; deze verhouding kan echter per project verschillen.

Zoals het er nu naar uitziet hebben we meer nieuwbouwplannen dan we kunnen realiseren binnen onze financiële positie. Dat betekent een omslag in denken, waar we voorheen alle projecten aanpakten zullen we nu selectiever moeten zijn waar we onze energie in steken. We zullen nog steeds ieder initiatief beoordelen, maar gaan wel voorrang geven aan projecten met grotere aantallen woningen, met WoonST 2.0 woningen of in buurten/gemeenten met weinig sociale huur. Voor de projecten met grotere aantallen maken we onderscheid naar gemeenten, in Eindhoven en Veldhoven ligt de grens hoger (50 woningen) dan in de overige gemeenten (20 woningen). De keuze betekent niet dat we geen projecten meer realiseren die niet aan deze criteria voldoen, het betekent dat we in dergelijke gevallen er minder prioriteit aan kunnen geven en wellicht een andere manier van werken voor kleinere projecten zullen hanteren.

Tijdens de strategische herijking hebben we ook gesproken over de vertraging die regelmatig wordt opgelopen bij het realiseren van nieuwe woningen. Voor een deel ligt dit bij onszelf, maar we zijn ook afhankelijk van de samenwerking met ontwikkelaars en gemeenten. We hebben positieve ervaringen op dit vlak in de gemeente Veldhoven waar de 100-dagen aanpak resultaat oplevert. En ook de samenwerkingstafel in Eindhoven draagt bij aan een

snellere realisatie van de projecten. We rekenen er op dat ook in andere gemeenten een dergelijke manier van werken wordt uitgewerkt. Alleen dan kunnen we echt stappen zetten en samen zorgen voor het toevoegen van de broodnodige woningen.

Om te beoordelen of de projecten die we realiseren financieel uit kunnen, maken we gebruik van een rendementseis. Deze rendementseis moet wel zodanig ruimte bieden dat het nog mogelijk is om woningen te bouwen. We weten dat als we strak gaan sturen op rendement en de eis gelijk stellen aan de WACC (wat we eigenlijk nodig zouden hebben om financieel gezond te blijven) we dan niet meer kunnen bouwen. Omdat het blijven bouwen zeer noodzakelijk is, kiezen we voor een minimale rendementseis die lager ligt. Daarbij blijven we natuurlijk zoeken naar manieren om het rendement te optimaliseren waarbij we onder andere een beroep zullen doen op bijdragen van gemeenten en/of andere partijen. En zoeken we naar de juiste mix van types, huurprijzen en verkoop onder voorwaarden.

Naast nieuwbouw verkopen we woningen uit ons bestaande bezit. Verkoop van woningen is voor ons een manier om middeninkomens te bedienen, het stelt ons in staat om het aanbod in buurten te differentiëren en om onze voorraad aan te passen naar de behoefte in de sociale woningmarkt. Vorig jaar is gekozen om de verkoopportefeuille substantieel uit te breiden en het aantal te verkopen woningen op te hogen tot 900 woningen in de komende 10 jaar. We relateren dit aantal wel aan de nieuwbouw, mocht deze lager uitvallen dan zullen we ook minder woningen gaan verkopen. Door de woningen te verkopen en in de plaats daarvan nieuwe woningen terug te bouwen zijn we in staat om de woningvoorraad binnen een gemeente uit te breiden, en als de woningen dan ook nog met korting worden verkocht is het zelfs een uitbreiding van de sociale woningvoorraad.

Een aanzienlijk deel van onze woningen (60%) verkopen we nu met KoopGarant, waarbij de woning met korting kan worden gekocht. Omdat het verkoopproduct KoopGarant enkele nadelen kent, zoals een verhoogde risicobeoordeling bij toezichthoudende autoriteiten, onderzoeken we nog welk ander verkoopproduct zonder terugkoopverplichting we naast KoopGarant gaan hanteren. De woningen die worden aangeboden met een kortingsproduct, worden in meerderheid met voorrang aan huurders van een sociale huurwoning (die hoeft niet dus niet specifiek van **'thuis** te zijn) aangeboden om zo doorstroming te bevorderen.



## 2.2 Iedereen een redelijke kans

Ons streven is om alle doelgroepen uit ons ondernemingsplan op transparante wijze een redelijke kans van slagen te bieden. We hebben het dan over mensen die vanwege een lager inkomen en/of persoonlijke omstandigheden minder kansen op de woningmarkt hebben. Daarbij is lager inkomen niet strikt gelimiteerd tot de wettelijke EU-grens, ook huishoudens met een inkomen net boven deze grens komen in de huidige woningmarkt moeilijk aan bod.

We bieden onze woningen op transparante wijze aan via het regionale woonruimteverdeelsysteem Wooniezie. Sommige groepen woningzoekenden krijgen voorrang bij de woonruimteverdeling, conform de regionale huisvestingsverordening. In deze verordening is vastgelegd onder welke voorwaarden voorrang verleend wordt aan urgent-woningzoekenden. Het streven is om gemiddeld maximaal 25% van de sociale huurwoningen per gemeente te verhuren aan urgente doelgroepen. Naast de verhuringen aan urgente doelgroepen kennen we ook nog andere situaties waarin woningen worden verhuurd die niet regulier zijn geadverteerd via Wooniezie. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij woningruil, doorstroming binnen bezit (bijvoorbeeld senioren) en verhuringen aan instellingen. Ook werken we mee aan DOOR!, zodat woningzoekenden die meer begeleiding nodig hebben op de juiste manier geholpen en gehuisvest kunnen worden. Hoe meer woningen met voorrang of direct worden toegewezen, hoe minder er overblijven voor reguliere woningzoekenden. Om ook de kansen van de regulier woningzoekenden te borgen, hanteren we bij **'thuis** het uitgangspunt om minimaal 50% van de beschikbare woningen te adverteren op Wooniezie en aan regulier woningzoekenden te verhuren.

Van de geadverteerde woningen verloten we ongeveer de helft, de andere helft bieden we aan op basis van inschrijfduur. De reden dat we kiezen voor deze twee verdelingsmodellen is om alle woningzoekenden een redelijke kans te bieden. We zien namelijk dat woningzoekenden zoeken in verschillende snelheden en met verschillende doeleinden. Wenszoekers zijn bijvoorbeeld mensen die vaak lang staan ingeschreven en specifiek op zoek zijn naar een woning om een volgende stap in hun wooncarrière te maken. Spoedzoekers daarentegen hebben zich meestal pas recent ingeschreven doordat zij vanwege een gewijzigde levenssituatie snel op zoek zijn naar andere woonruimte, zij zijn daardoor aangewezen op woningen die worden verloot.

De druk op de sociale woningmarkt is hoog in de woningmarktregio Eindhoven. Ieder jaar vindt slechts 10% van de actief woningzoekenden een woning in de regio. De kans op het vinden van een woning is niet voor alle groepen gelijk. Om ervoor te zorgen dat onze woningen zoveel mogelijk terecht komen bij de groep waarvoor ze bedoeld zijn, werken we met een aantal voorrangsregels. Zo worden alle woningen met 3 of meer slaapkamers verhuur aan huishoudens met minimaal 3 of meer personen. Ook hebben we woningen die specifiek zijn gelabeld voor senioren of jongeren.

## Concrete keuzen

... een transparante woonruimteverdeling via zowel de regionale urgentieverordening als het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem Wooniezie, waarbij we minimaal 50% van onze vrijkomende woningen adverteren en verhuren aan regulier woningzoekenden

... redelijke kansen voor woningzoekenden mét en zonder inschrijfduur door ongeveer de helft van onze geadverteerde woningen aan te bieden op basis van inschrijfduur en de helft via loting

... eerlijke slaagkansen voor alle doelgroepen door ruime woningen met voorrang te verhuren aan gezinnen en te onderzoeken welke experimenten we verder kunnen uitzetten

... het bedienen van huishoudens met een lager inkomen door minimaal 85% van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen onder de EU-grens, en maximaal 15% te reserveren voor maatwerk voor huishoudens met een inkomen tot € 70.149 (voor alleenstaande en € 93.531 voor twee- en meerpersoonshuishoudens)

... het bevorderen van doorstroom door huurders die willen verhuizen te helpen naar een meer passende woning



We blijven de slaagkansen van de verschillende doelgroepen monitoren en organiseren een verdeling die zo eerlijk mogelijk is.

Toegang tot sociale huurwoningen is wettelijk begrenst. In overleg met de corporaties in de regio hebben we onze inkomenscriteria in relatie tot huurprijs zoveel mogelijk geharmoniseerd. Dit maakt het voor woningzoekenden duidelijker. Los daarvan maken we met gemeenten afspraken over de ruimte voor uitzonderingen. In een meerderheid van de gemeenten betekent dat, dat we een maximale ruimte voor maatwerk van 15% voor huishoudens met een inkomen tot € 70.149 (voor alleenstaande en € 93.531 voor twee- en meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2026) hanteren.

In de huidige krappe woningmarkt is het belangrijk om doorstroom én het zo goed mogelijk gebruik van de woningvoorraad te bevorderen. Zo hebben we afgelopen jaren verschillende experimenten uitgevoerd, waarvan een deel inmiddels is uitgewerkt in standaarden. Zo kennen we de regeling 'van groot naar beter', hebben we de eerste gedeelde woningen verhuurd, nemen we deel aan 'Kamers met aandacht' en is hospitaverhuur mogelijk. Verder krijgen huurders voorrang op het kopen van een woning die met korting wordt verkocht. Ook in de komende jaren blijven we ontwikkelingen volgen en staan we open voor experimenten die de doorstroom nog verder kunnen bevorderen. Daarbij is speciale aandacht voor het delen van woningen, de reeds opgedane ervaringen hiermee binnen **'thuis** zijn nog niet optimaal en verbetering is wenselijk.



## 2.3 Iedereen een betaalbare woning

Voorwaarden voor goed wonen is dat een woning betaalbaar is. **'thuis** streeft naar zoveel mogelijk betaalbaar aanbod dat aansluit bij de behoefte van onze doelgroep in de markt. De huurprijs is daarbij gebaseerd op een prijs-kwaliteitsverhouding die is uit te leggen aan huurders.

De huurinkomsten zijn de belangrijkste inkomstenbron voor **'thuis**. Voor huurders is het een belangrijke uitgavepost. We vinden bovenal dat huren betaalbaar moet blijven voor onze huurders.

Voor al onze woningen hebben we een streefhuur bepaald, dit is de door ons gewenste huur voor de woning die wij vinden passen bij de kwaliteit van de woning. Al eerder hebben we beleid opgesteld waarbij we nog maar onderscheid maken naar 4 verschillende prijsniveaus (zie ook afbeelding huurprijsbeleid 2026). Gemiddeld ligt hiermee de streefhuur voor een woning op 68% van de wettelijke maximale huur

voor die woning, de huidige huur ligt op 55% van die maximale huur. De relatie tussen prijs en kwaliteit is daarmee nog wel aanwezig maar is minder sterk. We accepteren dit omdat we graag zoveel mogelijk huurders helpen aan een betaalbare huurwoning (huur onder aftoppingsgrenzen) en gebonden zijn aan de regels van passend toewijzen. Voor huurders betekent dit dat ze meer beroep zullen doen op huurtoeslag (65% van de huur wordt gecompenseerd) hierdoor is het effect op netto woonlasten beperkter. Wij krijgen echter wel de volledige inkomsten binnen.

### Huurprijsbeleid 2026



## Concrete keuzen

- ... een grote betaalbare huurvoorraad door 80% van onze woningen een streefhuur onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens te geven en onderscheid te maken in 4 (streef)huurprijzen
- ... een gematigde huurprijsontwikkeling voor huurders door de huur de komende jaren te verhogen volgens de landelijke afspraken voor zowel sociale als geliberaliseerde woningen, waarbij huurders van sociale huurwoningen met een hoog middeninkomen en daarboven een inkomensafhankelijke verhoging krijgen
- ... lagere woonlasten door maatregelen als zonnepanelen, isolatie en NOM wonen gratis aan te bieden



Vanaf 1 januari 2027 wordt het naar alle waarschijnlijkheid mogelijk om woningen met een beter energielabel (A+ en hoger) voor een hogere huurprijs te verhuren binnen de regels van passend toewijzen. In feite betekent het dat de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens voor woningen met een beter energielabel wordt verhoogd met €25,-. De redenatie hierbij is dat dit in de woonlasten van huurders gecompenseerd wordt. Zodra de wetgeving die dit mogelijk maakt helder is en de invoeringsdatum definitief, zullen we ons inzetten om dit ook voor onze woningen door te voeren. We vinden dit gerechtvaardigd omdat we een aanzienlijk deel van onze woningvoorraad (samen 80% van ons bezit) aftoppen op de 1e en 2e aftoppingsgrens en deze zo beschikbaar houden voor de doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Het onderscheid naar energielabel komt daardoor nauwelijks meer tot uitdrukking in de huurprijs, met de verruiming van het passend toewijzen kunnen we dat rechttrekken.

Streefhuren bepalen het huurniveau voor nieuwe huurders, de actuele huur en jaarlijkse huurverhoging doen dit voor zittende huurders. Bij de huurverhoging zullen we ons vooral laten leiden vanuit het primaire uitgangspunt dat onze woningen betaalbaar moeten blijven, maar wel zodanig dat we voldoende middelen houden om ook toekomstige maatschappelijke opgave in te kunnen vullen. Daarbij proberen we verschillen in huur en streefhuur te verkleinen middels een huursombenadering (woningen met een huur ruim onder streefhuur krijgen meer huurverhoging dan woningen met een huur op streefhuur). Verder houden we rekening met de meest actuele afspraken die hier landelijk over worden gemaakt en maken we jaarlijks nieuwe afspraken met onze Huurdersraad.

Wel willen we, als deze mogelijkheid geboden wordt, huurders met een hoog middeninkomen en daarboven (vanaf €59.504 voor alleenstaande en €68.858 voor twee- en meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2026) een inkomensafhankelijke huurverhoging geven. Daarbij willen we de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hoge middeninkomen aftoppen op de streefhuur. Voor de echt hoogste inkomens onderzoeken we nog of dit nodig is of dat we kunnen aftoppen op de maximale huur. Mocht blijken dat de huurquote (het deel van het inkomen dat wordt besteed aan de huur) onevenredig hoog wordt voor de hoogste inkomens als we tot de maximale huur gaan verhogen, dan zullen we de inkomensafhankelijke huurverhoging aftoppen op de streefhuur. En we gaan alleen een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren als we in de prestatieafspraken hebben weten vast te leggen dat we de inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de huursom kunnen houden omdat we de extra inkomsten inzetten voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Sinds 2023 vraagt **'thuis** geen vergoeding meer voor duurzaamheidsmaatregelen. Op deze manier hebben we de woonlasten van huurders verlaagd en hopen we een versnelling in de verduurzaming te bereiken. We doen dit overigens niet alleen voor de woningen die we sinds 2023 verduurzamen, ook voor huurders die een vergoeding betaalden is deze vervallen en is de verduurzaming gratis. Wel kunnen huurders te maken krijgen met een streefhuurverhoging als we de woning verduurzamen, al merk je daar als zittende huurder niets van.



## 2.4 Iedereen comfortabel in huis en buurt

Goed wonen, gaat verder dan de woning zelf. Ook de straat en de buurt moeten veilig en vertrouwd zijn. Dat betekent niet alleen schoon, heel en veilig. Maar ook dat bewoners elkaar respecteren en rekening met elkaar houden. Daarom ondersteunt **'thuis** huurders in goed huurderschap en proberen we overlast en uitval van kwetsbare bewoners te voorkomen. We geloven dat investeren in leefbaarheid vandaag, bepalend is voor de kwaliteit van wonen morgen.

We realiseren ons dat wij nooit als enige partij actief zijn in een buurt. Samenwerking met maatschappelijke partners en bewoners is essentieel om de leefbaarheid te bevorderen. Iedere partner heeft daarin zijn/haar eigen rol. Wij zijn daarin vooral ondersteunend en samenwerkend. Als het gaat om leefbaarheid onderscheidt **'thuis** de volgende taakgebieden waarop wij onze bijdrage leveren;

	<b>Individueel</b> Hoe bewoners zich voelen in hun eigen woning	<b>Collectief</b> Hoe bewoners zich verhouden tot hun burens	<b>Fysiek/ruimtelijk</b> Hoe de wijk als geheel functioneert
Standaard voor corporatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signaleren</li> <li>• Doorverwijzen</li> <li>• Begrenzen</li> <li>• Woonvormen voor bijzondere doelgroepen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Communitybuilding</li> <li>• Ontmoeting faciliteren</li> <li>• Verbinding tussen bewoners stimuleren</li> <li>• Woonfraude aanpak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goed onderhoud</li> <li>• Slim ontwerp dat ontmoeting stimuleert</li> <li>• Beheer en toezicht</li> <li>• Investeren in aantrekkelijke woonomgeving</li> </ul>
Wat <b>'thuis</b> extra doet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budgetcoach</li> <li>• Opruimcoach</li> <li>• Energiecoach</li> <li>• Bemiddeling bij burenoverlast</li> <li>• Gebruikersovereenkomst</li> <li>• Extra inzet sociale uren bij projecten</li> <li>• Inzet medewerkers Sint Annaklooster</li> <li>• Kennismaking met elke nieuwe bewoner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leefbaarheidsbudget</li> <li>• <b>'thuis</b> in de buurt</li> <li>• Communitybuilding samen met partners</li> <li>• ABCD-opleiding medewerkers</li> <li>• Extra sociale uren inzet bij (verduurzamings-) projecten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaamheid (materialen en groen)</li> <li>• Ergon (achterpaden)</li> <li>• Inzet 4W voor schoon, heel en veilig in en rondom complexen</li> </ul>

## Concrete keuzen

... leefbare buurten door zichtbaar aanwezig te zijn in de buurten, zorg te dragen voor een schone, hele en veilige woonomgeving en overlast zoveel mogelijk te voorkomen

... goede samenwerking met het sociaal-maatschappelijke netwerk in de wijk door gesignaleerde problemen warm over te dragen en daar waar nodig en mogelijk 1<sup>e</sup> hulp te verlenen tot de overdracht gerealiseerd kan worden

... participeren in projecten rondom community building om zo de woonbeleving en het welzijn van onze huurders te verbeteren



Binnen het individuele domein zien de standaard taken van een corporatie toe op het signaleren, doorverwijzen en begrenzen van onze huurders. Op dit domein zetten we echter ook behoorlijk wat stappen extra die misschien niet altijd strikt genomen bij onze rol passen. We kiezen hiervoor omdat we daarmee kunnen voorkomen dat huurders nog verder in de problemen komen. Het dient veelal als overbrugging van een periode waarin de aangewezen partner nog niet in staat is de gepaste zorg te verlenen, een soort eerste hulp bij ongevallen dus.

Onder het collectieve domein wordt vooral gekeken naar de corporatie voor het stimuleren van ontmoeting tussen bewoners. Communitybuilding moet daarbij vooral in samenwerking met partners worden opgepakt (niet als taak voor de corporatie). Bij het fysieke domein hebben we vooral aandacht voor een aantrekkelijke woonomgeving die ontmoeting stimuleert.

Aanvullend kiezen we er bewust voor om, daar waar mogelijk, gebruik te maken van partners die medewerkers inzetten met een afstand tot de arbeidsmarkt (Ergon, Sint Annaklooster en 4W).

Zoals aangegeven (in het schema en tijdens de verschillende bijeenkomsten) is **'thuis** bereid een stap extra te zetten in het kader van leefbaarheid. Wel willen we benadrukken dat ook van andere partners verwacht wordt dat zij een stap extra zetten of in ieder geval niet verder terug gaan. Bij gesprekken over te maken prestatieafspraken zullen we dit meenemen.

In sommige buurten staat de leefbaarheid meer onder druk dan in andere. Dit is vaker het geval in buurten met een eenzijdig goedkoper woningaanbod. Van oudsher kennen de gemeenten waar wij werken weinig buurten met een heel eenzijdig aanbod en in die buurten waar dit wel het geval was, is fors geïnvesteerd in bijvoorbeeld

herstructureringsprojecten. We blijven streven naar een gedifferentieerde opbouw van buurten (zie ook 2.1 waar we voorrang geven aan projecten in buurten met weinig sociale huur).

Tijdens de zomer van 2023 heeft **'thuis** haar laatste woonbelevingsonderzoek uitgevoerd. Gemiddeld waarderen onze huurders hun woning met een rapportcijfer van 7,4 en de buurt met een 7,0. Ondanks de voldoendes zijn er ook zaken die beter kunnen. We voeren daarom diverse interventies uit om problematieken die naar voren kwamen in het Woonbelevingsonderzoek op te pakken. Het woonbelevingsonderzoek voeren we periodiek uit en zal dit jaar worden herhaald. Zo kunnen we meten wat de effecten zijn geweest van de uitgevoerde interventies, en breder bezien krijgen we meer zicht op de ontwikkeling van de woonbeleving.

Niet iedereen kan zonder ondersteuning wonen. We werken daarom samen met partners op het gebied van welzijn en zorg. Vaak kunnen zij ondersteuning bieden, soms is het dan nodig dat de woning daarop aangepast is. Kleine aanpassingen, om langer zelfstandig te kunnen wonen, bieden we aan via onze opplusvoorzieningen of gaan via de WMO-loket van de gemeente. Aanvullend hebben we een beperkt aantal gebouwen met meer structurele aanpassing waarin bijvoorbeeld ook een zorgpartij eigen ruimte heeft. Voorlopig hebben we geen plannen om dit aantal uit te breiden, maar we staan wel open voor nieuwe samenwerkingen als er zich goede initiatieven ontplooiën.



## 2.5 Op weg naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit

'thuis werkt aan een duurzame samenleving omdat wij ervan overtuigd zijn dat dit bijdraagt aan het welbevinden van onze huurders. Veerkrachtige buurten die onze huurders beschermen tegen het veranderende klimaat, met bomen en planten die de buurt en onze huizen koel en de lucht zuiver houden. Een gezonde bodem geeft voeding aan krachtige planten, helpt CO<sub>2</sub> opvangen en water vasthouden. Bewuste keuzen van materialen en producten die met respect voor mens en milieu zijn geproduceerd, zorgen voor een toekomstbestendige woning. En door in te zetten op besparing van het energieverbruik blijven de woonlasten beperkt. Het aanreiken van mogelijkheden om te ontmoeten en te ontspannen zorgt voor een sterke en zorgzame gemeenschap. Een slimme inrichting van het gebied zorgt voor fysieke beweging, verminderde afhankelijkheid van auto's en een veilige omgeving om te spelen en verblijven.

Ons bezit staat er over het algemeen goed bij, onze woningen hebben gemiddelde energielabel A, maar onze ambities liggen hoger. Het streven blijft dat in 2050 ons bezit gasloos is, ook al weten we dat we daar voorlopig onvoldoende middelen voor hebben om dit ook daadwerkelijk waar te maken. We houden blijvende aandacht voor ontwikkelingen waarmee we onze doelstelling kunnen realiseren en nemen dit mee in de op te stellen portefeuillestrategie. Ook hebben we een routekaart waarin per complex is aangeduid welke maatregelen moeten worden uitgevoerd om ons doel te halen. Deze routekaart houden we jaarlijks tegen het licht om te zien of bijstelling nodig is. Dit jaar heeft er geen grote bijstelling plaatsgevonden, dat betekent dat we tot 2028 ongeveer 250 woningen per jaar aanpakken en vanaf 2028 ongeveer 130 woningen per jaar.

Tijdens de strategische herijking hebben we ook met gemeenten gesproken over een soorten management plan (SMP). In een dergelijk plan legt de gemeente vast hoe beschermde dier- en plantensoorten worden beschermd en hoe ruimtelijke ingrepen toch mogelijk blijven. Als de gemeente een SMP heeft dan hoeft 'thuis niet voor ieder verduurzamingsproject zelf onderzoek uit te laten voeren. Het is zodoende zeer positief dat alle gemeenten hebben aangegeven bezig te zijn met het opstellen van een SMP. We maken graag afspraken per wanneer we deze plannen mogen verwachten zodat we daar in de voorbereiding van onze projecten rekening mee kunnen gaan houden.

### Concrete keuzen

- ... **verduurzaamd bezit door circa €180 miljoen te reserveren voor duurzaamheidsmaatregelen, als bijvoorbeeld het gasloos ready maken, aanbrengen van zonnepanelen en versneld aanpakken van woningen met een slecht energielabel**
- ... **een duurzame leefomgeving door het inzetten van een budget voor bewustwording en pilots, met flora en fauna, klimaatadaptatie en circulair bouwen volgens de principes van The Natural Step (TNS) bij nieuwbouw en routekaart projecten**



Aanvullend op de routekaart zullen we ervoor zorgen het beperkt aantal woningen, dit zijn er nog ongeveer 200, met een slecht energielabel (E, F, G) versneld aan te pakken. Afhankelijk van de woning bestaat die aanpak uit een kleine ingreep zodat de woning voorlopig minimaal energielabel C heeft of uit een grootschaligere aanpak waarbij de woning zoveel mogelijk gasloos wordt. Naast het versneld aanpakken van de woningen hebben we ook besloten om geen woningen met een slecht energielabel te verkopen met een verkoop onder voorwaarden instrument. We zullen deze woningen eerst zodanig verduurzamen dat deze minimaal energielabel C heeft, omdat deze woningen ook weer bij ons terug zullen worden aangeboden.

Verder blijven we ook inzetten op het plaatsen van zonnepanelen en voorbereiden van woningen op inductie/elektrisch koken. Het plaatsen van zonnepanelen pakken we planmatig aan voor die complexen die voorlopig nog niet op de planning van de routekaart staan. Omdat we geen vergoeding vragen voor de zonnepanelen is dit voor de meeste huurders, ondanks terugleververgoeding en het afschaffen van de salderingsregeling, nog steeds voordelig. Het voorbereiden van woningen op inductie/elektrisch koken doen we zowel op verzoek van huurders als bij mutatie en onderhoud.

Omdat we het belangrijk vinden dat al onze woningen toekomstbestendig zijn, zijn we bereid om te kijken hoe we huurders kunnen verplichten mee te doen. Voor ons is het heel helder dat een toekomstbestendige woning een duurzame woning is. Hierin nemen we onze huurders mee en we benadrukken de voordelen. Daarbij helpt het dat we verduurzamingsmaatregelen gratis aan bieden.

Duurzaamheid is breder dan alleen het beperken van de energiebehoefte. Het is ons streven om onze ecologische voetafdruk terug te brengen naar nul en we zetten daarom ook stappen op het gebied van circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Een voorbeeld hiervan is het project F. Hendrikstraat wat volledig in houtbouw is gerealiseerd en nu CO<sub>2</sub> opslaat of het project Leostraat waar dakpannen, bakstenen en voordeuren van de oude woningen zijn hergebruikt in de nieuwe gebouwen. Door de aanscherping van de eisen zal in de standaard woning automatisch meer aandacht moeten worden besteed aan duurzaam materiaal gebruik. In aanvulling daarop blijven we bij ieder project bekijken wat er redelijkerwijs mogelijk is om het energieverbruik te beperken, de biodiversiteit te verbeteren, het gebouw circulair(der) en/of klimaatadaptief te maken, zonder dat dit leidt tot vertraging van het proces. We hebben daarvoor een maximaal budget van €7.500,- per nieuwbouwwoning (of €15.000,- voor WoonST 2.0) beschikbaar voor verduurzamingsmaatregelen boven op de standaard.



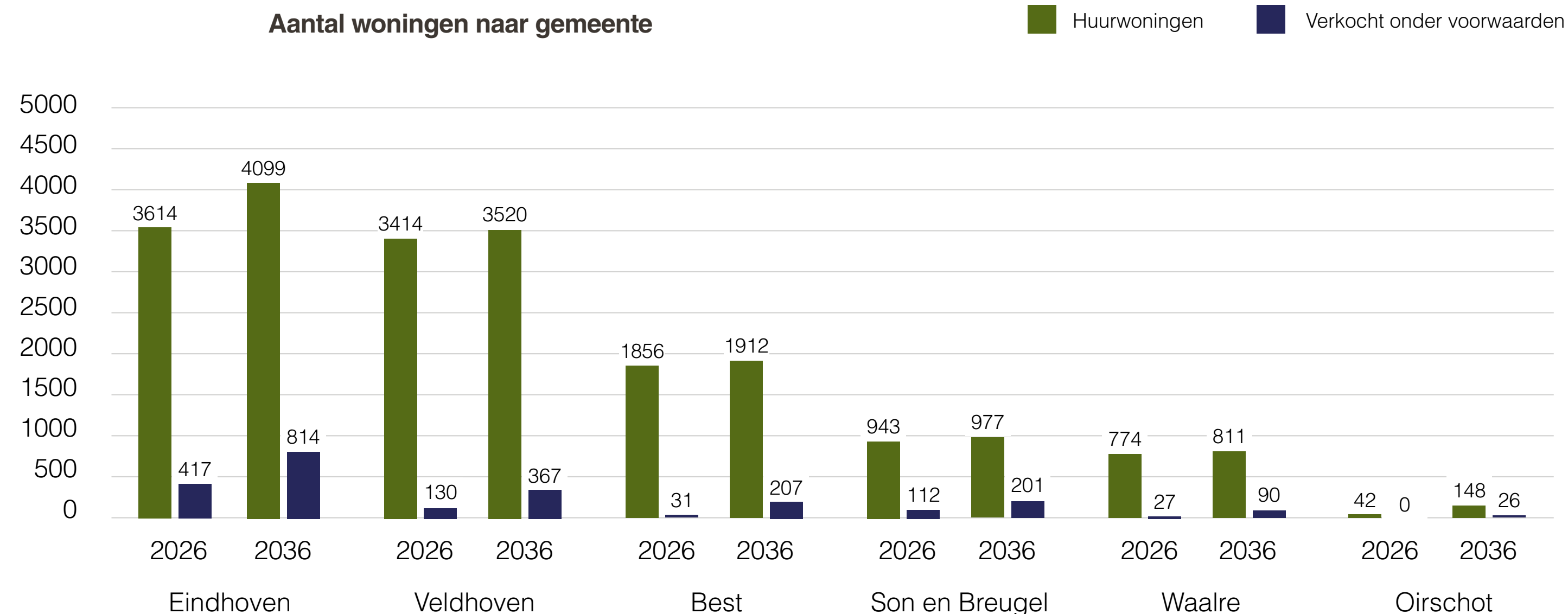
# 3

## Effecten strategische keuzen

In dit hoofdstuk brengen we zoveel als mogelijk de effecten van de gemaakte keuzen in beeld. Dit doen we zowel voor de totale woningvoorraad in het gehele werkgebied als - waar mogelijk - voor de effecten per gemeente.

Begin 2026 had 'thuis in totaal 10.643 woningen in haar bezit. Door de keuzen zoals gemaakt in dit koersplan zal dit stijgen naar 11.467 huurwoningen in 2036. Dat is een stijging van 824 huurwoningen in een periode van 11 jaar (2026 en de daaropvolgende 10 jaar), dit staat gelijk aan 8% van onze huidige woningvoorraad. Naast de woningen in ons bezit zijn we ook verbonden aan 717 woningen die onder KoopGarant verkocht zijn. We verwachten dat dit aantal de komende jaren zal toenemen tot 1.705 woningen, waarbij de samenstelling van deze voorraad zal veranderen (als gevolg van doorverkoop en verkoop bestaand bezit). Omdat de woningen met een korting worden verkocht (ook bij terugkoop en doorverkoop) en zo beschikbaar zijn en blijven voor huishoudens met een lager inkomen rekenen wij deze woningen ook tot de sociale voorraad.

In alle gemeenten is een toename van het aantal woningen voorzien, deze is verhoudingsgewijs het sterkst in de gemeenten Eindhoven en Oirschot omdat we in deze gemeenten relatief veel locaties voor nieuwbouw op het oog hebben. De tabellen die zijn opgenomen in de effecten per gemeente geven verdere inzage in de onderverdeling van de nieuwbouwambitie.



Als we kijken naar het effect van de keuzen op onze woningvoorraad zien we dat het aandeel gasloze woningen sterk toeneemt van 18% naar 36%. Dit komt voor een groot deel door nieuwbouw, maar ook het gasloos maken van bestaande woningen speelt hierbij een rol. Dit gecombineerd met het plaatsen van zonnepanelen en aanbrengen van isolatie zorgt er ook voor dat de gemiddelde energieprestatie verder daalt.

	Gemiddeld EP2		Gemiddeld energielabel		Aandeel gasloze woningen	
	2026	2036	2026	2036	2026	2036
Eindhoven	140	90	A	A+	28%	48%
Veldhoven	145	125	A	A	13%	28%
Best	148	120	A	A	19%	36%
Son en Breugel	160	140	A	A	0%	17%
Waalre	152	140	A	A	9%	21%
Oirschot	63	60	A++	A++	100%	100%
<b>Totaal</b>	<b>145</b>	<b>105</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>18%</b>	<b>36%</b>

In de volgende paragrafen zijn de effecten van de strategische keuzen per gemeente in beeld gebracht. Daarbij wordt ook een overzicht van de te realiseren en verwachte nieuwbouw in de betreffende gemeente gegeven. Er is sprake van zekere nieuwbouw als hiervoor een investeringsbesluit is genomen. Redelijk zekere plannen hebben betrekking op plannen met een redelijke kans van slagen, er is een initiatiefbesluit genomen of we zijn eigenaar van de grond. Bij de ambities zijn veelal wel potentiële locaties in beeld, maar zijn de plannen nog niet concreet. Dat betekent dat we onder andere afhankelijk zijn van gemeenten en ontwikkelaars voor de daadwerkelijke realisatie.



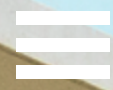


### 3.1 Effecten keuzen Eindhoven

Het totaal aantal huurwoningen in Eindhoven neemt met 485 woningen toe tot 4.099 woningen in 2036. Dat is een stijging van ongeveer 13%. Vorig jaar werd een toename van 29% van het aantal woningen van **'thuis** in Eindhoven verwacht. Dat we nu een minder grote stijging verwachten wordt verklaard doordat we in 2025 behoorlijk wat woningen hebben opgeleverd en we kiezen om een deel van onze ambitie in te vullen met verkoop onder voorwaarden. In totaal komt de nieuwbouwambitie voor Eindhoven uit op 1.153 woningen, dit is dus inclusief verkoop onder voorwaarden. Een deel van deze nieuwbouwambitie vullen we in op eigen grond door in 't Ven, Gildebuurt en Christinastraat te kiezen voor een sloop – nieuwbouw en een verdichtings- variant. Voor de verdere ambitie zijn we druk bezig met het concretiseren van locaties, onder andere via de intensieve samenwerking met gemeente en andere corporaties in het kansen- en portfolio overleg en het slimmer samenwerken. Naast alle nieuwbouwplannen vanaf 2026 helpt het natuurlijk ook dat we verwachten dit jaar 283 woningen op te leveren in buurtschap te Veld, Gildebuurt, Leostraat en de laatste woningen in 't Ven.

Planfase	Aantal nieuwbouw woningen	(Mogelijke) projecten
Realisatie 2026	283	Buurtschap te Veld, Leostraat, Gildebuurt, J. Voetstraat & G. Noodtstraat ('t Ven)
Zeker (2027 – 2029)	281	Bosrijk, Gildebuurt en Veld A2 (onderdeel Stadshart Woensel)
Redelijk zeker (2028 – 2031)	277	Christinastraat, Kronehoef (BPD) en Rabokantoor (BPD)
Ambitie (2029 – 2036)	312	Groots Gestel (HOV4), Kastelenplein, vervolg Stadshart Woensel
<b>Totaal</b>	<b>1.153</b>	

Naast deze nieuwbouwambitie houden we in Eindhoven rekening met de sloop van 76 woningen (Christinastraat) en de verkoop van circa 361 woningen in de komende 11 jaar.



### 3.2 Effecten keuzen Veldhoven

Het totaal aantal woningen in Veldhoven neemt met 106 woningen toe tot 3.520 woningen in 2036. Dat is een stijging van 3%. Vorig jaar werd eveneens een toename van 3% van het aantal woningen in Veldhoven verwacht. Onderdeel van de nieuwbouw is ook de dit jaar opgeleverde 53 woningen in Gehucht zuid (appartementen en eengezinswoningen). In totaal komt onze nieuwbouwambitie voor Veldhoven uit op 561 woningen, dat is inclusief verkoop onder voorwaarden.

Planfase	Aantal nieuwbouw woningen	(Mogelijke) projecten
Realisatie 2026	53	Gehucht zuid app en eengezinswoningen
Zeker (2027 – 2029)	122	Springplank en Magisterstraat
Redelijk zeker (2028 – 2031)	101	Gehucht noord, Ghenderen en transformatie zorgeenheden Houtwal
Ambitie (2029 – 2036)	285	Vervolg Zilverackers, The Yard, Herontwikkeling de Mira, Kempenbaan HOV4
<b>Totaal</b>	<b>561</b>	

Naast deze nieuwbouwambitie houden we in Veldhoven rekening met de sloop van 60 woningen (Magisterstraat en tijdelijke eenheden Zandoerleseweg) en de verkoop van 283 woningen in de komende 11 jaar.



### 3.3 Effecten keuzen Best

Het totaal aantal woningen in Best neemt met 56 woningen toe tot 1.912 woningen in 2036. Dat is een stijging van 3%. In totaal komt onze nieuwbouwambitie voor Best uit op 335 woningen, dat is inclusief verkoop onder voorwaarden en de 9 woningen in de Aarlesche erven die dit jaar worden opgeleverd.

Planfase	Aantal nieuwbouw woningen	(Mogelijke) projecten
Realisatie 2026	9	Aarlesche erven fase 3
Zeker (2027 – 2029)	37	Spoorweglaan, Aarlesche erven fase 4, Terraweg (woonwagens)
Redelijk zeker (2028 – 2031)	0	
Ambitie (2029 – 2036)	289	Aarlesche erven, Stationsgebied, De bonte Koe, Steeghse Velden, verschillende schoollocaties
<b>Totaal</b>	<b>335</b>	

Naast deze nieuwbouwambitie houden we in Best rekening met de sloop van de tijdelijke eenheden Mallejan (30 woningen) en de verkoop van 182 woningen in de komende 11 jaar.



### 3.4 Effecten keuzen Son en Breugel

Het totaal aantal woningen in Son en Breugel neemt met 34 woningen toe tot 977 woningen in 2036. Dat is een stijging van 4%. In totaal komt onze nieuwbouwambitie voor Son en Breugel daarmee uit op 161 woningen, dit is inclusief verkoop onder voorwaarden.

Planfase	Aantal nieuwbouw woningen	(Mogelijke) projecten
Realisatie 2026	0	
Zeker (2027 – 2029)	93	S. Genovevastraat, Gaskendonk (woonwagens), Van Gentlaan, Ruysdealstraat
Redelijk zeker (2028 – 2031)	33	Breekkerstraat, Houtens 19
Ambitie (2029 – 2036)	35	Sandwyck, Bijenlaan 60
<b>Totaal</b>	<b>161</b>	

Naast deze nieuwbouwambitie houden we in Son en Breugel rekening met de verkoop van 95 woningen in de komende 11 jaar.



### 3.5 Effecten keuzen Waalre

Het totaal aantal woningen in Waalre neemt met 37 woningen toe tot 811 woningen in 2036. Dat is een stijging van 5%. De totale nieuwbouwambitie voor Waalre komt uit op 133 woningen, dat is inclusief de verkoop onder voorwaarden en inclusief de 64 woningen die dit jaar worden opgeleverd in F. Hendrikstraat en Heidepark.

Planfase	Aantal nieuwbouw woningen	(Mogelijke) projecten
Realisatie 2026	64	F. Hendrikstraat, Heidepark
Zeker (2027 – 2029)	0	
Redelijk zeker (2028 – 2031)	0	
Ambitie (2029 – 2036)	69	Waalre noord fase 3, Ekenrooi
<b>Totaal</b>	<b>133</b>	

Naast deze nieuwbouwambitie houden we in Waalre rekening met de verkoop van 69 woningen in de komende 11 jaar.



### 3.6 Effecten keuzen Oirschot

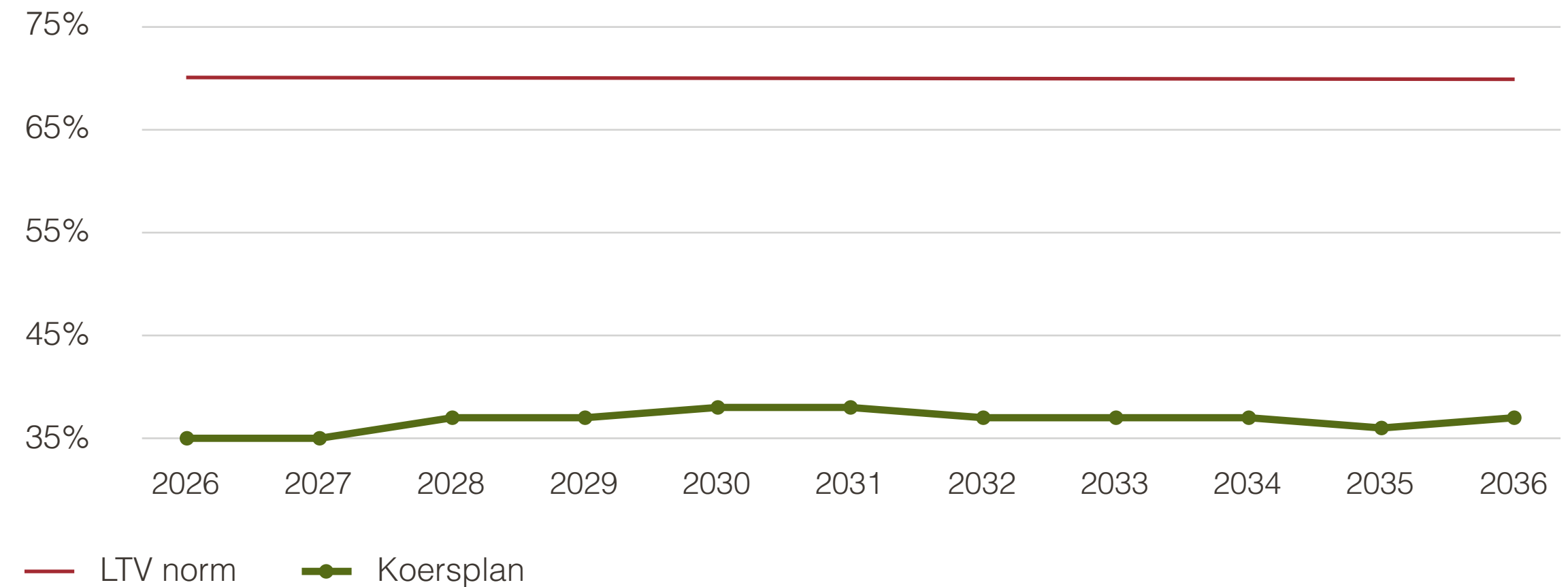
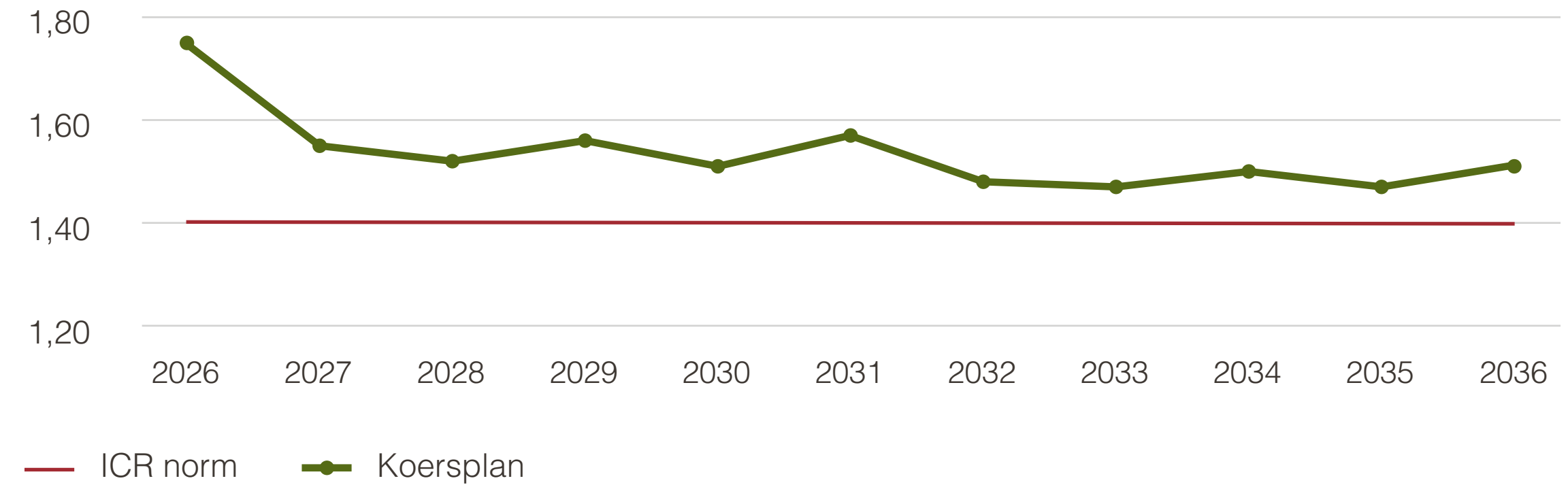
Het totaal aantal woningen in Oirschot neemt met 106 woningen toe tot 148 woningen in 2036. Dat is een stijging van 352%. De totale nieuwbouwambitie voor Oirschot komt uit op 132 woningen, dat is inclusief de verkoop onder voorwaarden en inclusief de 12 appartementen in Moorland west die dit jaar worden opgeleverd.

Planfase	Aantal nieuwbouw woningen	(Mogelijke) projecten
Realisatie 2026	12	Moorland west app
Zeker (2027 – 2029)	0	
Redelijk zeker (2028 – 2031)	6	Middelbeers Hoogdijk
Ambitie (2029 – 2036)	114	Ekerschot noord, De Kemmer, Oostrand Middelbeers, Eindhovensedijk, Adreasstraat
<b>Totaal</b>	<b>132</b>	

### 3.7 Het financiële effect

De strategische keuzen moeten voldoen aan kaders van het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. Onderdeel daarvan zijn de financiële ratio's voor het beoordelen van de borgbaarheid. Gemeten wordt of over een periode van 6 jaar (jaar van realisatie + 5 jaarsprognose) de ratio's aan de bijbehorende grenswaarde voldoen. Daarbij wordt ook een doorkijk van 10 jaar gemaakt. De definitieve keuzen zoals opgenomen in dit koersplan laten een financieel beeld zien dat voor deze periode voldoet aan de voorwaarden.

Er blijft iets van ruimte ten opzichte van de ICR norm over, dit is bewust. De afgelopen jaren hebben we gezien dat we onze keuzen telkens hebben moeten bijstellen om aan de ratio's te kunnen voldoen. Door nu iets meer marge over te houden ten opzichte van de ratio's hopen we te voorkomen dat we bij nieuwe tegenvallers wederom moeten bijstellen. Dat is ook in het belang van een goede en betrouwbare dienstverlening aan onze huurders op lange termijn. Bovendien zijn de (economische) omstandigheden vollatiel waardoor het verstandig lijkt enige marge in te bouwen.



**Hoofdvestiging**

Kronehoefstraat 83  
Eindhoven

**Postadres**

Postbus 787  
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999

[mijn-thuis.nl](http://mijn-thuis.nl)