

Prestatieafspraken Drimmelen 2022-2026 - Jaarschijf 2026

In de *Prestatieafspraken Drimmelen 2022-2026* zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Drimmelen, woningcorporatie Woonvizier en de huurdersorganisatie Woonbelang met elkaar hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2026. Dit document betreft de Jaarschijf 2026, waarin de acties en activiteiten zijn opgenomen die partijen in 2026 uitvoeren. Het is de laatste jaarschijf binnen de lopende meerjaren afspraken. In 2026 zullen Woonbelang, gemeente en Woonvizier nieuwe meerjarenafspraken (5 jaars cyclus) opstellen welke weer als basis dienen voor de jaarschijven voor 2027 en verder.

1 - Voldoende sociale huurwoningen

1.1	Nieuwbouw en gebiedsontwikkeling	Partij(en)	Trekker/ datum
1.1.1.	Voor de gemeente is Woonvizier de eerste partij voor sociale huur in projecten in Drimmelen. Indien sociale huur binnen een woningbouwproject wenselijk is en Woonvizier financieel en/of tijdtechnisch niet tot overeenstemming komt met de desbetreffende projectontwikkelaar, zal zij dit binnen 3 maanden aan de gemeente kenbaar maken. Wanneer meer tijd hiervoor nodig is, wordt de gemeente hierover geïnformeerd. Twee weken na berichtgeving wanneer niet kan worden ingestapt, zal Woonvizier actief andere corporaties in de regio benaderen om sociale huur in het betreffende project te realiseren. Zij houdt de gemeente hiervan op de hoogte.	Gemeente / Woonvizier	Gemeente / Woonvizier
1.1.2.	Gemeentebreed streven we naar een percentage van 30% sociale huur in het totaal van onze nieuwbouwplannen. Dit is conform de in 2023 gesloten SRBT Woondeal en conform (wets)ontwikkelingen vanuit het Rijk. De partijen stemmen de jaarschijven sociale nieuwbouw tot en met 2030 met elkaar af om 30% sociaal in nieuwbouw gemeentebreed te realiseren. Woonvizier spant zich in om zo veel mogelijk sociale huurwoningen extra bij bouwen (zie 1.1.4.), en de gemeente spant zich in om Woonvizier daarbij te helpen. Waar de gemeente zelf eigen grondposities heeft, benadert zij Woonvizier actief en als eerste met betrekking tot het gewenste aandeel sociale huur en hanteert hierbij de afspraken over sociale kavelrijzen.	Gemeente / Woonvizier	Gemeente
1.1.3.	De gemeente streeft naar het bouwen van 800 woningen in de periode 2022 t/m 2026. Gemiddeld komt dit neer op 200 woningen per jaar.	Gemeente / Woonvizier	Gemeente
1.1.4.	Woonvizier en de gemeente willen voldoen aan de landelijke prestatieafspraken en de regionale woondeal. Om 30% sociale huur in nieuwbouwplannen te halen, streven gemeente en Woonvizier naar het bruto toevoegen van 450 sociale huurwoningen in de periode 2022 tot en met 2030 (gemiddeld bruto 45 woningen per jaar). Dit is ook vertaald naar het in 2025 nieuw opgestelde Strategisch Voorraad Beleid (SVB) van Woonvizier. De daadwerkelijke realisatie is natuurlijk onder voorbehoud van blijvend voldoende financiële middelen en voldoende locaties. In 2026 heeft Woonvizier de ambitie om 74 sociale nieuwbouwwoningen te bouwen: - 21 duurzaam verplaatsbare woningen aan de Ligne in Made. Vanwege vertraging in het bouwrijp maken, is de geplande realisatie verschoven van 2025 naar 2026 - 26 woningen in plan De Biezen in Lage Zwaluwe (deelplan 3)	Woonvizier / Gemeente	Woonvizier

	- 5 woningen in het bestaande complex aan de Burgemeester Goldwaldtstraat in Hooge Zwaluwe door herontwikkeling van de commerciële plint. - Woonvizier wil 22 flexwoningen uitnemen in het project in de Lageweg in Terheijden. De realisatie van deze 74 is fors meer dan de gemiddelde 45 per jaar. Dit compenseert de tegenvallende realisatie in 2025 (door vertraging vanwege externe factoren). De afspraak is dat gemeente en Woonvizier kijken of er nieuwbouwontwikkelingen in 2026 zijn waar Woonvizier in kan participeren door de aankoop van sociale huurwoningen. In de Brabantstraat in Terheijden worden in 2026 6 woningen gesloopt om plaats te maken voor 17 nieuwbouwappartementen. De oplevering daarvan is in 2027.		
1.1.5.	Het in 2025 opgestelde Strategisch voorraadbeleid van Woonvizier wordt in Q1 2026 met de gemeente gedeeld en besproken.	Woonvizier / Gemeente	Woonvizier
1.1.6.	De gemeente gaat in 2026 aan de slag met het opstellen van een Volkshuisvestelijk Programma. Hierin komt de woningbouwprogrammering, speerpunten en doelen wat betreft volkshuisvesting aan de orde. De gemeente betreft Woonvizier bij dit proces.	Gemeente	Gemeente
1.1.7.	Als onderdeel van het volkshuisvestelijk programma wordt in Q1 van 2026 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Deze zal dienen als onderlegger voor het volkshuisvestelijk programma, maar ook voor de meerjarige prestatieafspraken. Gemeente en Woonvizier zijn samen opdrachtgever voor dit onderzoek. Zij verdelen de kosten daarbij als volgt: 75% van de kosten van het onderzoek ter rekening van de gemeente, 25% van de kosten ter rekening van Woonvizier.	Gemeente / Woonvizier	Gemeente
1.1.8.	Projectoverleg vindt tussen projectleiders en Woonvizier plaats wanneer daar aanleiding toe is.	Gemeente / Woonvizier	Gemeente
1.1.9.	In 2026 hebben gemeente en Woonvizier 4 maal een locatieoverleg. Daarbij worden harde en zachte projecten besproken, evenals mogelijke locaties, kansen en projecten. Er wordt stilgestaan bij de tijdsplanning en de inzet van de partijen. Ook de verduurzamingsopgave wordt met elkaar besproken, zodat het gemeentelijke energie bespaar team hier waar nodig aan kan bijdragen. In de locatieoverleggen wordt concreet invulling gegeven aan de afspraken onder 1.1.2. en 1.1.4. De conclusies van dit overleg worden besproken met de huurdersorganisatie en gedeeld met de gemeentelijke projectleiders.	Alle partijen	Gemeente
1.1.9.	In 2025 hebben gemeente en Woonvizier duurzame afspraken gemaakt over kavel prijzen voor sociale huurwoningen. In 2026 gaat de gemeente de grondprijzenbrief actualiseren, met in stand houding van de afgesproken sociale kavel prijzen. De sociale kavel prijzen worden enkel geïndexeerd.	Gemeente / Woonvizier	Gemeente
1.1.10.	De gemeente gaat een voorstel maken over de besteding van de middelen die zij verkrijgt vanuit de Realisatiestimulans, waarbij het de intentie is dit ten goede te laten komen aan de betaalbare woningbouw. Sociale huur is daarbij een belangrijk onderdeel. Zodoende bespreken gemeente en Woonvizier de inzet van de middelen tijdens het bestuurlijk overleg Q1. Uiteindelijk dient de gemeenteraad te beslissen over de inzet van de middelen.	Gemeente/ Woonvizier	Gemeente
1.2	Netto omvang voorraad	Partij(en)	Trekker/ datum

1.2.1.	In het jaarverslag 2026 wordt in overeenstemming met de prestatieafspraken 2022-2026 verslag gedaan van de ontwikkeling van de sociale voorraad.	Woonvizier	Woonvizier
1.2.2.	We voeren een terughoudend verkoopbeleid. In verband met de opgave statushouders en de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen zijn we terughoudend met verkoop van woningen die tegen beperkte kosten opnieuw kunnen worden verhuurd. Onze verkoopambitie was altijd 10 woningen per jaar. We willen in de komende periode verkoopwoningen die daarvoor geschikt zijn tijdelijk inzetten voor de huisvesting van voorrangs- of aandachtsgroepen. Woningen die verkocht worden, verkopen we alleen aan natuurlijke personen (bij voorkeur koopstarters). We geven binnen (wettelijke) financiële kaders voorrang aan huurders die willen kopen en mensen met kernbinding. We gaan experimenteren met woning delen en splitsen om zo extra woningen toe te kunnen voegen.	Woonvizier en Gemeente	Woonvizier

1.3	Woonruimteverdeling	Partij(en)	Trekker/ datum
1.3.1.	Ook in 2026 zet Woonvizier in op doorstroming door het leveren van maatwerk. De wens om kleiner (senioren) of groter (groeierende gezinnen) te wonen wordt door de doorstroommakelaar zo goed mogelijk gefaciliteerd. Waar nodig zet Woonvizier verhuisondersteuning of huurgewenning richting de nieuwe huurprijs in. Ook in 2026 krijgen huurders van Woonvizier voorrang op reguliere nieuwbouwwoningen en verkoopwoningen. Seniorenwoningen worden veelal toegewezen aan mensen uit gemeente Drimmelen. De gemeente werkt in dit kader aan een Wmo-verhuisadvies. Als de huurder beperkingen heeft waardoor de woning niet meer passend is en het noodzakelijk is dat de huurder verhuist naar een geschikte woning, wordt een Wmo-verhuisadvies afgegeven. Met dit verhuisadvies hebben we een objectief en transparant criterium voor voorrang op een seniorenwoning. In 2026 gaan we hiermee werken. Eind 2026 wordt deze werkwijze geëvalueerd.	Alle partijen	Woonvizier
1.3.2.	Woonvizier zet zich in 2026 maximaal in om de taakstelling huisvesting statushouders in te vullen. Woonvizier reserveert 35 woningen voor de huisvesting van statushouders, inclusief minimaal een derde van de duurzaam verplaatsbare woningen aan De Ligne in Made en de Lage Weg in Terheijden. Hiermee hopen we de aanhoudende achterstand in te kunnen lopen. Indien de opgave statushouders in 2026 groter is maken we nadere afspraken met de gemeente. We onderzoeken samen met betrokken partijen en de gemeente alternatieven (bijvoorbeeld kamergewijze verhuur of particuliere verhuur). Woningen worden voor zover verhuur technisch mogelijk uit de verkoop gehaald ten behoeve van de huisvesting van statushouders (bij wie er sprake is van gezinshereniging op termijn). Woonvizier en gemeente zetten waar mogelijk ook woningen boven de aftoppingsgrenzen in om statushouders te huisvesten. De extra kosten voor het huren van deze woningen boven de aftoppingsgrens neemt de gemeente voor haar rekening gedurende 2 jaar. Hiervoor heeft de gemeente een budget van € 12.000,- gereserveerd. Daarnaast huisvest de gemeente via de HAR+ regeling 4 gezinnen in tijdelijke huisvesting voor een periode van één jaar. Woonvizier zal deze 4 gezinnen na tijdelijke plaatsing zo snel mogelijk, maar in ieder geval maximaal binnen deze periode van één jaar, huisvesten in permanente en passende huisvesting. Ten opzichte van andere statushouders worden deze gezinnen met voorrang gehuisvest. Wanneer nodig	Alle partijen	Gemeente

	heeft de gemeente een budget beschikbaar om te helpen de woningen geschikt te maken voor de huisvesting van degelijke gezinnen. Om het huisvesten van statushouders zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, zijn er in 2025 de volgende (proces)afspraken gemaakt: - Om te voorkomen dat nieuwe bewoners met een huurachterstand beginnen, gaan gemeente en Woonvizier samen kijken hoe de eerste verhuurnota tijdig betaald kan worden - Twee maanden voor het aflopen van het ontzorgen van de huurbetaling door de gemeente wordt Woonvizier geïnformeerd, zodat wij tijdig met de statushouder kunnen afstemmen dat de huurbetaling goed doorloopt - Voldoende woonbegeleiding met specifieke aandacht voor samenleef- en woonnormen gedurende minimaal een jaar (met uitloop van 2 jaar) - Woonvizier, gemeente en Nidos maken contractuele afspraken maken over de wijze van inplaatsen van minderjarige statushouders in verband met overbewoning, overlast en (brand)veiligheid. In 2026 wordt gezamenlijk geëvalueerd hoe deze afspraken in de praktijk werken. De wens is een pilot voor het kamergewijs verhuren van een woning aan ex-AMV-ers te starten. Dit betreft een samenwerking tussen Woonvizier, gemeente, AZC, Sterk Huis en Vluchtelingenwerk. In 2026 gaan we aan de slag met deze pilot. Bij positieve resultaten onderzoeken we of we in 2026 ook een pilot kunnen draaien van kamergewijze verhuur aan statushouders.		
1.3.4.	Ook in 2026 gaan de verkoopwoningen van Woonvizier voor het merendeel naar koopstarters.	Woonvizier	Gemeente
1.3.5.	Corporaties hebben de ruimte om een deel van hun sociale woningvoorraad toe te wijzen aan mensen met een middeninkomen. Woonvizier maakt gebruik van deze ruimte om ook starters met een middeninkomen te huisvesten, specifiek in de te realiseren duurzaam verplaatsbare woningen. Woonvizier verwacht in 2026 ruim binnen de maximale ruimte van 15% toewijzing van sociale huurwoningen aan middeninkomens te blijven. Dit aangezien de primaire huisvestingsopgave voor de sociale doelgroep onverminderd hoog blijft.	Woonvizier	Woonvizier
1.3.6.	In het Volkshuisvestelijk Programma wil de gemeente een grondslag vastleggen voor de toewijzing van woonwagenstandplaatsen. Hiervoor wordt geparticipeerd met de woonwagenbewoners in de gemeente. De gemeente betreft Woonvizier bij de afweging voor de grondslag. Op basis van deze vast te leggen grondslag kan Woonvizier vervolgens vrijkomende woonwagen(standplaatsen) daadwerkelijk toewijzen.	Gemeente / Woonvizier	Gemeente

2 – Betaalbare woonlasten

2.1	Huurbeleid	Partij(en)	Trekker/ datum
2.1.1.	Woonvizier gaat ook in 2026 in overleg met Woonbelang om het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging zo optimaal mogelijk in te zetten om de nieuwbouw productie op zo kort mogelijke termijn te verhogen om recht te doen aan de afspraken in hoofdstuk 1. Dit uiteraard binnen de wettelijke mogelijkheden en met oog	Woonvizier / Woonbelang	Woonvizier

	voor de individuele betaalbaarheid. We passen hierbij waar nodig maatwerk toe. Binnen de bestaande overlegstructuur tussen Woonvizier en Woonbelang worden hierover nader afspraken gemaakt.		
2.1.2.	Vanuit ongedeelde dorpen en buurten blijft Woonvizier ook in 2026 middeninkomens een kans geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen (binnen de reguliere huur inkomen tabel via het woonruimte verdeelsysteem Klik voor Wonen).	Alle partijen	Woonvizier

2.2	Betalingsproblematiek	Partij(en)	Trekker/ datum
2.2.1.	In 2026 continueren de gemeente en Woonvizier outreachende schuldhulpverlening met Surplus. De gemeente continueert ook de budgetcoaching via SWO. Wanneer Woonvizier voornemens is een ontruimingsvonnis uit te voeren, wordt dit vooraf tussen Woonvizier en gemeente besproken. Waar nodig wordt de casus in het MAS overleg aangemeld. Woonvizier en gemeente willen samen met Surplus de “outreachende” (schuld)hulpverlening continueren en waar nodig intensiveren. Bij ontruiming zorgt Woonvizier dat de spullen op straat komen te staan en betaalt hiervoor de kosten. De gemeente zorgt voor de afvoer en opslag van de spullen en betaalt daarvoor de kosten. Vanuit welzijn en zorg zien we steeds vaker mensen met verzamelproblematiek. Hierbij gaat het niet over een ontruiming maar over zorg en veiligheid en wordt de woning opgeruimd. We maken de afspraak dat voor verzamelproblematiek de kosten verdeeld worden als volgt: 1/3 voor Woonvizier, 1/3 voor de bewoner zelf en 1/3 voor de gemeente. De betreffende bewoner wordt vervolgens begeleid door een zorgaanbieder.	Woonvizier en gemeente	Gemeente en Woonvizier
2.2.2.	In 2026 blijft Woonvizier door de inzet van een specifieke regisseur leefbaarheid en betalen gericht en op maat aandacht besteden aan het voorkomen en waar mogelijk oplossen van schuldenproblematiek. We gaan in aanvulling op de samenwerking met Surplus preventief contact leggen met bewoners die in financiële moeilijkheden dreigen te komen.	Woonvizier	Woonvizier

3 – Iedereen doet mee

3.1	Wijkstrategieën	Partij(en)	Trekker/ datum
3.1.1.	De gemeente gaat haar Omgevingsvisie in 2026 actualiseren. Ze betreft Woonvizier hier actief bij.	Gemeente/ Woonvizier	Gemeente
3.1.2.	De gemeente heeft in 2024 een Dorpsvisie voor Lage Zwaluwe opgesteld en in 2025 een dorpsvisie voor Wagenberg. Deze visies worden meegenomen in het actualiseren van de Omgevingsvisie van de gemeente.	Gemeente	Gemeente
3.1.3.	Zowel gemeente als Woonvizier onderschrijven de intentie om te komen tot een kwalitatief hoogstand dorpshart in Lage Zwaluwe zoals voortkomt uit de Dorpsvisie Lage Zwaluwe.	Gemeente/ Woonvizier	Gemeente

3.1.4.	Een samenwerking van gemeente, Woonvizier, de Wijngaerd, SWO en wellicht andere (zorg)partijen werken samen aan een gebiedsvisie voor het gebied van de Prinsenvolderstraat en omgeving. In 2025 is de gebiedsvisie afgerond. In 2026 onderzoeken gemeente en Woonvizier de mogelijke vervolgstappen.	Gemeente/ Woonvizier	Gemeente
3.2	Leefbaarheid	Partij(en)	Trekker/ datum
3.2.1.	Partijen blijven hun bijdrage leveren aan de diverse netwerkoeverleggen. Via buurtbeheer zetten we gericht in op het verbeteren van leefbaarheid.	Alle partijen	Gemeente
3.2.2.	Alle partijen nemen in 2026 actief deel aan de periodieke wijkshouwen, overleggen en wijkspreekuren.	Alle partijen	Gemeente
3.2.3.	De gemeente en Woonvizier continueren buurtbemiddeling als instrument om in te zetten bij samenlevingsvraagstukken tussen bewoners (bewoners en kopers). De kosten worden 50/50 verdeeld tussen gemeente en Woonvizier. Woonvizier wil voor 2026 de samenwerking met de gemeente behouden en waar nodig intensiveren.	Gemeente en Woonvizier	Woonvizier
3.2.4.	Woonvizier betreft haar bewoners actief bij activiteiten waar vooral wordt aangesloten bij de belevingswereld. Woonvizier heeft haar inzet op leefbaarheid vergroot door de inzet van een tweede buurtbeheerder en een regisseur leefbaarheid en betalen. Voor 2026 zet Woonvizier zich via haar leefbaarheidsprogramma in voor het stimuleren van ontmoeting en sluiten we aan bij verschillende bewonersinitiatieven (oa NL Doet, de burendag en Drimmelen verbindt/Woonvizier verbindt). We willen onze plannen graag samen met de lokale gemeenschap bedenken en uitvoeren. Participatie van betrokken bewoners en het creëren van lokaal draagvlak is daarbij van belang. We gaan in 2026 op zoek naar nieuwe manieren om dit voor elkaar te krijgen. We versterken onze zichtbaarheid in de kernen en zijn vooral buiten actief; we zetten hiervoor specifiek ons buurtbeheer in. In 2026 willen we onderzoeken of we lokaal in de grotere kernen spreekuren kunnen organiseren.	Woonvizier en Woonbelang	Woonvizier
3.2.5.	Alle partijen onderschrijven het belang van dat iedereen mee kan doen, ook in de fysieke ruimte in en rondom gebouwen. Bij nieuwbouwplannen denken we daarom aan de voorkant na over de doelgroep en hun mogelijke behoeften op het gebied van toegankelijkheid in en rondom het gebouw (zie ook 3.3.4). In de Ganshoek in Lage Zwaluwe ligt een ontmoetingsruimte. Woonvizier en gemeente hebben de intentie om deze ontmoetingsruimte uit te breiden. In 2026 onderzoeken Woonvizier en gemeente gezamenlijk of en zo ja, hoe deze uitbreiding te realiseren is (ook in relatie tot het beoogde dorpshuis).	Gemeente en Woonvizier	Gemeente
3.3	Wonen en Zorg	Partij(en)	Trekker/ datum
3.3.1.	De partijen onderschrijven dat het uitgangspunt is dat de huurder goed kan wonen (welke beperkingen een huurder dan ook kan hebben). In 2026 wordt er verder gewerkt aan het concretiseren van het Afsprakenkader Wonen en Zorg voor de Regio Baronie waar ook thema's als fair share, regionale verdeling van aandachtsgroepen en bijzondere woonvormen worden uitgewerkt.	Alle partijen	Gemeente/ Woonvizier

3.3.2.	In deze jaarschijf worden afspraken gemaakt over het aantal mensen wat vanuit de uitstroom uit Beschermd Wonen dient te worden gehuisvest in de gemeente Drimmelen. In 2026 zetten we afspraken voort die we in het kader van Thuis in de wijk hierover gemaakt hebben. Het gaat voor 2026 vooralsnog om maximaal 13 personen. Onder deze doelgroep vallen ook mensen die door ze (tijdelijk) te huisvesten niet gebruik hoeven te maken van Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang. Woonvizioer neemt voor deze doelgroep actief deel aan de transfertafel, maar ook lokaal kunnen kandidaten voor deze woningen aangeleverd worden. Hierover is regelmatig overleg tussen Woonvizioer en gemeenten en met partijen die ondersteuning bieden aan kwetsbare inwoners. We onderzoeken in 2026 of er een (tussen)voorziening kan worden gevestigd in de Gemeente Drimmelen voor huisvesting van kwetsbare mensen. We benoemen de doelgroep, de gewenste begeleiding en zoeken naar een passende huisvestingsvorm. Een tussenvoorziening kan bijvoorbeeld een eengezinswoning zijn die kamergewijs verhuurd wordt. In 2026 starten Gemeente en Woonvizioer in samenwerking met Vrijwillig&Co een pilot Kamers met kansen in de Gemeente Drimmelen. Als gevolg van het Afsprakenkader Wonen en Zorg regio Baronie en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, zal er worden gewerkt aan een verdeelsleutel waarin per gemeente een streefcijfer wordt benoemd (hoeveel personen uit een urgente groep moeten worden gehuisvest). Dat cijfer zal naar verwachting hoger liggen dan 13. Gemeente en Woonvizioer zullen, vooruitlopend op de stijgende huisvestingsopgave van urgente groepen, met elkaar afspreken hoe en op welke termijn dit haalbaar is.	Gemeente en Woonvizioer	Woonvizioer
3.3.3.	Woonvizioer en de gemeente zetten zich in om de bestaande voorraad aan te passen waar mogelijk en waar de behoefte bestaat, zodat senioren langer in hun bestaande huurwoning kunnen blijven wonen. In 2024 zijn we begonnen met het opstellen van een set basisafspraken rondom de Wmo (met name verhuisindicatie en woningaanpassing). In 2025 hebben we een eerste stap gezet in het beschrijven van het proces van een Wmo-woningaanpassing en een afspraak over wie welke voorzieningen betaalt (huurders, Woonvizioer of WMO). In 2026 gaan we dit (waar nodig) bijstellen of concretiseren. Er blijft ruimte voor maatwerk: gemeente en Woonvizioer gaan het gesprek aan per situatie.	Woonvizioer en gemeente	Gemeente
3.3.4.	Nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor hulpmiddelen. Bij nieuwbouw, renovaties en herstructurering, zeker voor doelgroep senioren, wordt er rekening gehouden met een ruimte voor het stallen van scootmobielen en andere hulpmiddelen in het plan. Woonvizioer en gemeente onderzoeken samen welke problemen er zijn met betrekking tot scootmobielstalling in bestaande bouw. Samen inventariseren we welke oplossingen er mogelijk zijn en werken we deze verder uit. Het realiseren van oplossingen kan leiden tot extra kosten voor beide partijen. In 2025 zijn we begonnen met het onderzoek naar de mogelijkheid om met deelscootmobielen te werken. In 2026 willen we op een pilot met deelscootmobielen starten.	Woonvizioer en gemeente	Woonvizioer
3.3.5.	Samen stimuleren de partijen dat huurders tijdig nadenken over verhuizen naar een geschikte/levensloopbestendige woning. De gemeente zet in op bewustwording. Woonvizioer ondersteunt haar huurders bij het vinden van een geschikte woning en bij verhuizing door het recent ingevoerde doorstroombeleid.	Woonvizioer en gemeente	Woonvizioer en gemeente
3.3.6.	In 2026 organiseert een vertegenwoordiging van lokale zorg- en welzijnspartijen een evenement rondom de bewustwording van tijdig verhuizen en geschikt wonen. Woonvizioer neemt deel aan de organisatie. De gemeente ondersteunt dit initiatief en levert een financiële bijdrage.	Gemeente en woonvizioer	Gemeente en woonvizioer

3.3.7.	Het plan Zorgzaam Dorp Made is in 2025 afgesloten. Het initiatief van de buurtwoongroep die ontstaan is in dit project gaat na afsluiting zelfstandig verder, waar nodig met ondersteuning van SWO. Het plan Zorgzaam Dorp Made wordt vervolgens geëvalueerd, waarbij gekeken wordt welke elementen verder ontwikkeld kunnen worden. Daaropvolgend beraden deelnemers (De Wijngaerd, SWO, Thebe, Surplus, Woonvizio en de gemeente) zich over de mogelijkheid/wenselijkheid van een uitbreiding van het project naar een andere wijk of kern binnen de gemeente.	Alle partijen	Woonvizio en gemeente
3.3.8.	In de te ontwikkelen locaties voor flexwoningen wordt onderzocht welke doelgroepen met elkaar kunnen samenleven en welke extra ondersteuning hierbij nog nodig is (ambulante begeleiding, communitybuilding). We zien hierin nadrukkelijk koppelkansen om het geleerde rondom communitybuilding vanuit Zorgzaam Dorp Made in te zetten. Individueel maatwerk is mogelijk vanuit de Wmo mocht dit noodzakelijk zijn. In 2026 onderzoeken gemeente en Woonvizio of community building in bepaalde wijken meerwaarde kan opleveren. Zo ja, wordt er gezamenlijk besproken in welke wijken, buurten of complexen een community builder wordt ingezet.	Woonvizio en gemeente	Woonvizio en gemeente
3.3.9.	In 2026 willen we de samenwerking tussen de sectoren wonen, welzijn en zorg verder intensiveren. Bijvoorbeeld in het creëren van nieuwe woonzorgconcepten. Hiervoor is het afsprakenkader WWZ Gemeente Drimmelen opgesteld. Deze is voorzien van ondertekening in de eerste helft van 2026. De Gebiedsvisie Wijngaerd/Prinsenveldstraat waar de gemeente en Woonvizio in 2025 het initiatief toe hebben genomen, is daarbij het eerste praktijkvoorbeeld van deze sector overstijgende samenwerking.	Gemeente en Woonvizio	Gemeente en Woonvizio

4 – Duurzame kernen en woningen

4.1	Energietransitie	Partij(en)	Trekker/ datum
4.1.1.	Woonvizio is bij de WUPs (Wijkuitvoeringsplannen voor aardgasvrije wijken) betrokken als belangrijke stakeholder, omdat in de betreffende wijken ('kansrijke buurten') ook hun huurwoningen staan. Het gesprek hierover vindt plaats met inwoners en stakeholders, waarbij de rol van Woonvizio vooral van belang is in Terheijden. Daar bevinden zich de meeste woningen van de corporatie. De aandeelhouders van de Traaise Energie Maatschappij (TREM) hebben in 2024 echter bij de gemeente aangegeven dat zij niet langer willen investeren in uitbreiding van het warmtenetwerk in Terheijden. En dat zij daarvoor op zoek gaan naar nieuwe investeerders. Voor de gemeente was dit aanleiding om de ontwikkeling van het WUP Terheijden voorlopig stil te leggen. De TREM heeft wel aangegeven bereid te zijn om woningen en bedrijven aan te sluiten op het bestaande warmtenet. Hoewel deze beslissing uiteindelijk aan de huurders is, heeft Woonvizio met TREM een intentieverklaring getekend waarin zij formeel toezegt haar huurders te informeren over en te overtuigen van de voordelen van aansluiting op het Terheijdense, collectieve warmtenet.	Woonvizio	Gemeente
4.1.2.	Woonvizio verduurzaamt haar woningvoorraad gericht op de reductie van de warmtevraag van de woning en op het opwekken van duurzame energie. Woonvizio streeft in haar duurzaamheidsbeleid naar de aanpak van gemiddeld minimaal 70 woningen per jaar (aardgasvrij). Woonvizio verlaagt haar verduurzamingstempo van het bestaande bezit in 2026 niet. In 2026 pakt Woonvizio bij 81 woningen in Made zonder huurverhoging de woningschil aan. Tegelijkertijd biedt Woonvizio de bewoners van deze woningen de gelegenheid om kostendekkend een passende set zonnepanelen te huren (via de servicekosten). Daarnaast gaat Woonvizio in uiterlijk drie jaar (2025-2027) haar woningen met een slecht label aanpakken. In 2026 worden naar verwachting de resterende woningen in deze	Gemeente / corporaties / huurders	Woonvizio

	categorie aangepakt. Tenslotte realiseert Woonvizier verduurzaming en een aardgasvrij woningbezit via nieuwbouw. Voor het aardgasvrij maken van de bestaande woningen stelt de gemeente een Warmteprogramma op, waarbij Woonvizier een van de stakeholders is om mee te denken over de inhoud van dit programma.		
4.1.3.	Gemeente wordt proactief betrokken bij verduurzamingsprojecten van Woonvizier als er particulier eigendom in de buurt staat dat mee zou kunnen liften op deze aanpak. Woonvizier communiceert hierover begin 2026 haar planning voor 2026 met de gemeente. Partijen gaan samen om de tafel om te bezien of de (verkochte) woningen in de buurt hetzelfde zijn en welke maatregelen aan de buitenschil worden genomen. Zo kan er wellicht een aanbod gedaan worden aan de koopwoningen om mee te doen aan dezelfde renovatie.	Woonvizier/ Gemeente	Woonvizier
4.1.4.	Woonvizier vergroot het energiebewustzijn onder bewoners via uitleg bij verduurzamingsprojecten, gerichte informatie op de website, het bewonersblad, via de klantenservice, het bieden van energievouchers en het geven van informatie over gemeentelijke regelingen.	Woonvizier	Woonbelang/ Woonvizier
4.1.5.	Woonvizier werkt constructief samen met de Traaise Energie Maatschappij (TREM) in Terheijden. Daarbij stelt zij zich positief op t.o.v. de duurzame ambities van TEC en TREM en de voordelen van een warmtenet voor haar huurders. Zij doet daarbij alles wat in haar vermogen ligt om woningen aan te sluiten op het warmtenetwerk, ook al ligt de beslissing bij de huurder (zie ook: 4.1.1. intentieverklaring). Concreet betekent dit dat beide partijen inventariseren om welke woningen het gaat, wat de wensen en behoeften van de huurders zijn en wat er vanuit Woonvizier en TEC/TREM nodig is om woningen aan te sluiten. Ofwel inzicht in werkzaamheden, taakverdeling, kosten en communicatie/participatie zodat in 2026 tot uitvoering kan worden overgegaan.	Woonvizier / gemeente	Gemeente
4.1.6.	Gemeente biedt blowerdoortesten (lekcheck) aan. Door inzicht via een lekcheck moeten bewoners zelf aan de slag. De uitkomsten van de lekcheck in huurwoningen worden gedeeld met Woonvizier, op basis waarvan gerichte actie kan worden ondernomen. De gemeente kent een energiebespaarteam (EBT). In samenwerking met Woonvizier gaat het EBT ook langs bij huurders. Het EBT brengt kleine energiebesparende maatregelen aan. Mocht het nodig zijn dat er meer wordt uitgevoerd, dan wordt dit doorgegeven aan Woonvizier. Woonvizier bekijkt dan of de aanvullende technische maatregelen uitgevoerd kunnen worden op kosten van Woonvizier. Als dat zo is, dan voert de aannemer van Woonvizier de maatregelen uit. In 2026 wordt deze werkwijze voortgezet.	Gemeente/ Woonvizier	Gemeente
4.1.7.	Via regulier cv-onderhoud en vervanging zijn de installaties in het bezit van Woonvizier inmiddels zo energiezuinig mogelijk ingeregeld. Binnen verduurzamingsprojecten krijgen huurders een aanbod voor zonnepanelen en bij nieuwbouw passen we aardgasvrije installaties toe. Met de ondertekening van een overeenkomst met de Traaise Energie Maatschappij (TREM) voor de eerste 72 woningen in Terheijden zet Woonvizier in 2026 de eerste concrete stappen om haar bestaand woningbezit aardgasvrij te maken. Voor woningen die op de verduurzaming/onderhoudslijst staan, gaan gemeente en Woonvizier samen en in overleg met de huurders kijken of deze woningen geschikt zijn of relatief eenvoudig geschikt te maken zijn om bij onderhoud een warmte-unit van TEC te plaatsen. Het Energie Bespaar Team vanuit de gemeente kan hierbij worden ingezet.	Woonvizier / gemeente	Woonvizier

4.2	Klimaatadaptatie en natuur	Partij(en)	Trekker/ datum
4.2.1.	Eind 2024 hebben de gemeente en Woonvizier een dialoog gevoerd over klimaatrisico's en mogelijke adaptatiemaatregelen. Hieruit is naar voren gekomen dat het waardevol is om nader te verkennen hoe samenwerking op dit thema vorm kan krijgen. Daarom is besloten gezamenlijk deel te nemen aan de provinciale pilot "Woningcorporaties en gemeenten werken samen aan Klimaatadaptatie & Groen".	Woonvizier / gemeente	Gemeente

	Inmiddels heeft de startbijeenkomst plaatsgevonden, wordt een gezamenlijke opdracht uitgewerkt, vinden nog twee vervolgssessies plaats en wordt de pilot eind 2025 afgerond. Het uitgangspunt is om de gezamenlijke opdracht volgend jaar uit te voeren en de samenwerking verder te versterken.		
4.2.2.	Nieuwbouw is standaard duurzaam en klimaatadaptief en daarnaast past Woonvizier natuurinclusieve maatregelen toe om de biodiversiteit te behouden of vergroten. Nieuw gemeentelijk beleid voor natuurinclusiviteit geeft hier richting aan. Per project kan dit verschillen. Bij renovatie worden tevens zoveel mogelijk maatregelen toegepast, zoals vogelkastjes en vleermuisvoorzieningen.	Woonvizier / gemeente	Woonvizier
4.2.3	Eind 2025 is de gemeentelijke subsidieregeling voor groene daken en gevels verruimd. Naast groene daken en gevels komen nu ook andere klimaatadaptieve maatregelen in aanmerking voor subsidie, zoals regentonnen, het aanleggen van wadi's, het afkoppelen van riolering, het verwijderen van tegels en aanplanten van groen, en het planten van bomen. De regeling is óók beschikbaar voor huurders. Woonvizier stimuleert het gebruik van deze regeling en gaat actief in gesprek met bewoners en bewonersinitiatieven die zelf ideeën hebben om hun tuin of buurt te vergroenen. De afspraak wordt gemaakt dat huurders de gesubsidieerde voorzieningen niet terug hoeven te brengen in oude staat. Gemeente en Woonvizier onderzoeken in 2026 gezamenlijk de mogelijkheden om actief aandacht te vragen voor het vergroenen van eigen tuin en omgeving.	Gemeente / Woonvizier	Gemeente / Woonvizier

4.3	Circulariteit	Partij(en)	Trekker/ datum
4.3.1.	Per project maken gemeente en Woonvizier afspraken over het ambitieniveau. Bij sloop of renovatie van woningen zorgt Woonvizier als opdrachtgever ervoor dat de bestaande bouwmaterialen zoveel mogelijk worden (bestemd voor) hergebruik(t).	Woonvizier / Gemeente	Woonvizier

5 - Organisatie en samenwerking

Nr.	Jaaraafpraak	Partij(en)	Trekker/ datum
5.1.1.	De jaarschijven sociale nieuwbouw worden tijdens de 4-jaarlijkse locatieoverleggen als basis gebruikt om plannen om elkaar af te stemmen en deze worden ieder jaar aangepast naar de huidige stand van zaken.	Alle partijen	Woonvizier
5.1.2.	In 2026 worden er nieuwe meerjarenafspraken gemaakt. Gemeente, Woonvizier en Woonbelang stellen de ambities op voor de periode 2027 t/m 2031 en maken de jaarschijf 2027. De afgelopen jaren hebben we het proces rondom het sluiten van de prestatieafspraken jaarlijks verbeterd. In 2026 streven we ernaar de meerjarenafspraken 2026-2030 en de prestatieafspraken voor de jaarschijf 2027 in december te ondertekenen. We richten het proces als volgt in: 4x per jaar bestuurlijk overleg in 2026: • Q1 terugblik en monitoring prestatieafspraken 2025 • Q2 (voor)bespreking volkshuisvestelijk bod en tussenevaluatie • Q3 speerpunten meerjarige prestatieafspraken • Q4 meerjarige prestatieafspraken en jaarschijf 2027 vaststellen Daarnaast vindt, voorafgaand aan bestuurlijk overleg, 4 x per jaar ambtelijk overleg plaats.	Alle partijen	Gemeente

In drievoud ondertekend te Made,
17 – 12 – 2025

Ellen van Beijsterveldt
Directeur-bestuurder Woonvizier

Jan van Ham
Voorzitter St. Huurdersvertegenw.
Woonbelang

Patrick Akkermans
Wethouder Wonen Gemeente Drimmelen

