



Sturen met inzicht

Rekenkameronderzoek naar het speelveld en instrumenten op het gebied van wonen in de gemeente Oisterwijk

9 januari 2026 | Atrivé

Sturen met inzicht

Rekenkameronderzoek naar het speelveld en instrumenten op het gebied van wonen in de gemeente Oisterwijk

9 januari 2026 | Atrivé



www.atrive.nl

Colofon

Dit onderzoeksrapport is met zorgvuldigheid opgesteld in opdracht van de rekenkamer van gemeente Oisterwijk. Het rapport is opgesteld door onderzoekers van het bureau Atrivé: Esther Mulder MSc en Iris de Jager MA. Atrivé sluit iedere aansprakelijkheid uit voor schade die mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel van het onderzoek	4
1.3	Opbouw rapportage	5
2	Onderzoeksopzet	6
2.1	Onderzoeksvragen	6
2.2	Onderzoeksaanpak	6
3	Landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting	8
3.1	Landelijke ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting	8
3.2	Provinciale ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting	9
3.3	Regionale ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting Stedelijke Regio Breda-Tilburg/Hart van Brabant	10
4	Opgave volkshuisvesting in de gemeente Oisterwijk	13
4.1	De gemeente Oisterwijk in cijfers	13
4.2	Lokale kaders en beleid gemeente Oisterwijk	13
4.3	Lokale samenwerkingspartners	16
4.4	Hoe hangt dit samen?	17
4.5	Constateringen	18
5	Uitvoering	19
5.1	Beleid in beweging	19
5.1.1	Uitdagingen op de woningmarkt	19
5.1.2	Aanpak en oplossingsrichtingen	19
5.2	Instrumentenkoffer	20
5.3	Gebruik van instrumenten	22
5.4	Constateringen	23
6	Informatievoorziening en sturing	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Besluitvormingsproces en instrumenten	25
6.2.1	Inwonersinitiatieven	25
6.2.2	Instrumenten voor de gemeenteraad	26
6.3	Informatievoorziening op het gebied van wonen	26



6.4	Rolinvulling raad op het terrein van volkshuisvesting	27
6.5	Constateringen	28

Bijlage 1: Overzicht betrokken gemeenten regionale samenwerking(en)	30
--	-----------

Bijlage 2: Begrippenlijst	31
----------------------------------	-----------

Bijlage 3: Landelijke basis en ontwikkelingen op het gebied van wonen	33
--	-----------



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het onderwerp woningaanbod staat hoog op de agenda bij veel gemeenten in Nederland. In de afgelopen jaren is de woningmarkt ingrijpend veranderd. De meeste gemeenten worden geconfronteerd met tekorten in bijna alle segmenten van de woningmarkt. Onze rijksoverheid geeft verschillende redenen voor dit tekort aan woningen zoals bevolkingsgroei, veranderende gezinssamenstelling, beperkte bouwgrond, lange procedures, hoge kosten en de stikstofcrisis (Rijksoverheid, 2025).

De combinatie van hoge prijzen en beperkt aanbod maakt de koopmarkt slecht toegankelijk voor verschillende woningzoekenden, waaronder starters. Ook de huursector inclusief de sociale woningvoorraad heeft te maken met tekorten en oplopende, forse wachttijden. De landelijke krapte op de woningmarkt, zowel sociale huurwoningen als vrije sector, raakt ook de gemeente Oisterwijk. Voor huishoudens met een laag of middeninkomen en voor starters is het kopen van een eigen woning niet vanzelfsprekend. Daarnaast is de doorstroom binnen de sociale sector laag.

De gemeenteraad maakt lokaal de politieke keuzes, onder andere in de woon-, woonzorg en omgevingsvisie. De portefeuillehouder krijgt hiermee mandaat om het daarvoor beschikbare instrumentarium in te zetten. Te denken valt aan afspraken over provinciale of regionale woningbouwprogrammering, beleidsregel prioritering woningbouwinitiatieven (ook van belang voor de ontwikkelaars) en **prestatieafspraken** met de lokale **woningcorporaties** en hun **huurdersorganisaties** over de sociale huurvoorraad. Deze instrumenten, die invloed hebben op onder andere de samenstelling van de gemeentelijke woningvoorraad zijn voorbeelden die in de afgelopen jaren door gemeenten zijn ingezet.

De rekenkamer van de gemeente Oisterwijk heeft na een inventarisatie bij de raadsleden van de gemeente besloten beschrijvend onderzoek te doen naar de instrumenten op het terrein van wonen. Met de focus op het woonbeleid in de gemeente Oisterwijk, de rol van het gemeentebestuur en expliciet de rol van de raad hierin.

1.2 Doel van het onderzoek

Het doel van rekenkameronderzoek is het versterken van de rol van de raad en het verbeteren van de kwaliteit van beleid. Het doel van dit onderzoek is om de gemeenteraad van Oisterwijk te informeren over het woonbeleid in de afgelopen jaren, de inzet van verschillende **instrumenten** op het terrein van wonen en inzicht in het **speelveld** (betrokken actoren).

De rekenkamer heeft gekozen voor een **beschrijvend onderzoek**; feitelijke informatie wordt verzameld, geordend en gepresenteerd. Dit onderzoek richt zich op de uitvoering van het woonbeleid en het gebruik van instrumenten in de afgelopen drie jaar en mondt uit in aanbevelingen voor de toekomst. Dit onderzoek heeft een beschrijvend karakter. De effectiviteit van de instrumenten is geen onderdeel van dit onderzoek, maar kan een vervolg zijn. Met dit onderzoek draagt de rekenkamer bij aan haar voornaamste doel: het versterken van de zuivere rol van de gemeenteraad.



1.3 Opbouw rapportage

Hoofdstuk 2 geeft informatie over de opzet van het onderzoek, centrale vraag en bijbehorende deelvragen. Hoofdstuk 3 gaat in op de landelijke en regionale ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting. In hoofdstuk 4 wordt ingezoomd op de lokale volkshuisvestelijke context van de gemeente Oisterwijk. Op basis van deze algemene informatie laat hoofdstuk 5 zien welke instrumenten op het gebied van Wonen de gemeente inzet, of van plan is in te zetten.

Daaropvolgend gaat hoofdstuk 6 in op de informatievoorziening en sturing vanuit de gemeenteraad. Hoe ziet het besluitvormingsproces van de gemeente eruit, welke instrumenten hebben raadsleden tot hun beschikking. Wat zijn de gemaakte afspraken over de informatievoorziening op het gebied van wonen, is deze informatievoorziening toereikend (genoeg) en krijgt de raad daarmee voldoende mogelijkheid om bij te sturen?

In het onderzoek komen begrippen voor die gemarkeerd (magenta en dikgedrukt) zijn. De definitie van deze begrippen is te lezen in bijlage 2 Begrippenlijst. Verwijzingen naar bestaande beleidsstukken zijn magenta en schuingedrukt gemarkeerd.



2 Onderzoeksopzet

2.1 Onderzoeksvragen

In dit beschrijvende rekenkameronderzoek staat de volgende vraag centraal:

“Hoe ziet het huidige speelveld van het woningaanbod eruit in Oisterwijk en welke mogelijkheden heeft de gemeente(raad) om het woningaanbod te beïnvloeden?”

Ter beantwoording van deze centrale vraag zijn onderzoeksvragen geformuleerd. Deze zijn onderverdeeld in drie categorieën: beleidskaders, uitvoering en informatievoorziening & sturing.

A. BELEIDSKADERS

1. Wat zijn landelijke, provinciale en regionale kaders op het gebied van wonen?
2. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Oisterwijk voor wonen geformuleerd?

B. UITVOERING

3. Welke instrumenten voor het woonbeleid heeft de gemeente Oisterwijk de afgelopen drie jaar ingezet om het woningaanbod in de gemeente Oisterwijk te beïnvloeden? En wat zijn bruikbare lessen elders?
4. Welke interne en externe actoren zijn betrokken bij het woningaanbod en welke rol hebben zij hierin?

C. INFORMATIEVOORZIENING EN STURING

5. Welke instrumenten heeft de gemeenteraad tot zijn beschikking? In hoeverre zet de gemeenteraad deze instrumenten op het terrein van wonen in?
6. Op welke wijze informeert het college de raad over de voortgang en de resultaten ten aanzien van wonen?

2.2 Onderzoeksaanpak

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden is ten eerste een documentenstudie gedaan. Het onderzoek start met het in kaart brengen van de huidige algemene situatie op het gebied van wonen in de gemeente Oisterwijk. Denk hierbij aan openbaar beschikbare cijfers, ambities en doelstellingen van de gemeente Oisterwijk op het gebied van wonen.

Aan de hand van en als aanvulling op de documentenstudie hebben verschillende interviews plaatsgevonden. Deze interviews waren met de betrokken beleidsmedewerkers binnen de ambtelijke organisatie, de portefeuillehouder Wonen van de gemeente en een rondetafelgesprek met de in de gemeente Oisterwijk werkzame woningcorporaties. De interviews met de beleidsmedewerkers en de wethouder richtte zich vooral op ‘waar staat Oisterwijk nu op het gebied van wonen en waar wil Oisterwijk naartoe.’ Bij het rondetafelgesprek met de werkzame woningcorporaties in gemeente Oisterwijk lag de nadruk op de opgaven waar de woningcorporaties voor staan, de prestatieafspraken en nog mogelijk in te zetten beleidsinstrumenten. Uit de interviews is een duidelijk overzicht opgesteld van de relevante beleidsstukken, zowel op provinciaal als op lokaal niveau. Om te waarborgen dat de provinciale en regionale beleidsstukken volledig zijn opgenomen, heeft er afstemming



plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant. Ook in dit proces lag de focus niet op de effectiviteit van de beleidsinstrumenten, maar op het in kaart brengen van de aanwezige beleidsinstrumenten op het gebied van wonen.

In aanvulling op de genoemde interviews en afstemming heeft een informele dialoogsessie met raadsleden van de gemeenteraad Oisterwijk plaatsgevonden. In deze dialoogsessie ging het om kaderstelling, bijsturing, informatievoorziening en rol van de raad hierin. De opgehaalde kwalitatieve informatie vanuit de informele dialoogsessie is meegenomen en waar passend verwerkt in deze nota van bevindingen en de instrumententabel.



3 Landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting

De Nederlandse overheid kent verschillende bestuurslagen: de rijksoverheid, provincies, gemeenten en waterschappen. Daarnaast zijn er nog instellingen die door de overheid gefinancierd en bestuurd worden (gemeenschappelijke instellingen maar ook privaatrechtelijke organisaties). De overheid heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking. Denk hierbij aan wet- en regelgeving, financiële middelen, afspraken, publiciteit, organisatie van de uitvoering en internationale middelen. Dit hoofdstuk gaat in op de landelijke, provinciale en regionale **kaderstelling** en/of instrumenten op het terrein van wonen.

3.1 Landelijke ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting

In de Nederlandse Grondwet staat geschreven dat de overheid verantwoordelijk is voor het voorzien in huisvesting. De Woningwet waarborgt de kwaliteit van sociale huisvesting. Dat betekent dat wonen een wettelijke basis kent. Vanuit deze opvatting is er op het terrein van wonen de afgelopen jaren veel gewijzigd en/of veranderd.

Als reactie op de urgente en dreigende ontwikkelingen op de landelijke woningmarkt is bij de formatie van het kabinet-Rutte IV de post van minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) gecreëerd. In 2022 publiceerde dit ministerie de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met deze agenda, bestaande uit zes programma's, stelt het Rijk zich in staat om de diverse woon- en bouwopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren.

- **Programma Woningbouw.** Hierin wordt de taak en verantwoordelijkheid van gemeenten, provincies en Rijk genoemd om de woningbouw te versnellen. Het kwantitatieve doel vanuit het programma is het bereiken van 100.000 nieuwe woningen per jaar, met uiteindelijk de realisatie van 900.000 nieuwbouwwoningen t/m 2030.
- **Programma Betaalbaar wonen,** waarin aandacht wordt gegeven aan de woonlasten van mensen en de beschikbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens, passend bij woonbehoefte en levensfase.
- **Programma Een thuis voor iedereen,** dit programma gaat in op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenredige verdeling van aandachtsgroepen over alle gemeenten met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.
- **Programma Wonen en zorg voor ouderen,** waarin de ambitie wordt uitgesproken om meer geclusterde woon(zorg)vormen te realiseren ten behoeve van doorstroming en het langer zelfstandig thuis wonen door de senioren doelgroep.
- **Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid,** waarin het doel wordt uitgesproken om de leefsituatie en het perspectief van bewoners in de meest kwetsbare gebieden van Nederland te verbeteren.
- **Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving,** waarin de ambitie wordt uitgesproken tot en met 2030 2,5 miljoen woningen te isoleren en 1 miljoen warmtepompen te installeren.



De inhoud van de Nationale Woon- en Bouwagenda is vastgelegd in het wetsvoorstel **WET VERSTERKING REGIE VOLKSHUISVESTING**. Met deze wet krijgt het Rijk de regie (terug) op de ontwikkeling van de volkshuisvesting en met name de bouwopgave. Het (niet controversieel verklaarde) wetsvoorstel is 3 juli behandeld en aangenomen in de Tweede Kamer. De precieze datum van behandelen in de Eerste Kamer is nog onbekend. De wet beoogt een betere samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten: het Rijk stelt de normen en monitort, de provincie coördineert en de gemeenten sturen lokaal op de op regionaal niveau gemaakte afspraken. In het aangepaste besluit van 2025 staat dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen in Nederland betaalbaar moet zijn voor mensen met een midden- en laag inkomen. Een andere belangrijke wijziging is dat per regio 30% van de nieuwbouw sociale huurwoningen moet zijn (en niet per project). Verder worden naast mantelzorgwoningen op het eigen erf ook woningen voor eerstegraads familieleden vergunningsvrij. Tot slot is het idee om de **Ladder voor duurzame verstedelijking** voor woningbouw af te schaffen, wat bouwen buiten de bebouwde kom makkelijker moet maken.

Verdere landelijke ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting, naast het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wvrv), zijn de Omgevingswet (1 januari 2024), de Wet goed verhuurderschap (1 juli 2023) en de Nationale Prestatieafspraken (2025-2035). In bijlage 3 is een beknopte beschrijving van de basis op het terrein van wonen omschreven.

Twee jaar na ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken zijn de afspraken in 2024 opnieuw bekeken en waar nodig aangepast. Dit resulteerde in de **Nationale Prestatieafspraken 2025-2035**.¹ In de herijkte Nationale Prestatieafspraken is het creëren van beschikbaarheid nog steeds de grootste opgave.

- De realisatie van sociale huurwoningen gaat minder snel dan gewenst. Het kwantitatieve doel is om vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. De ambitie is om dit kwantitatieve aantal in 2027 al te halen door:
 - Sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen
 - Versnellen realisatie van lopende projecten die voldoende betaalbare woningen bevatten
 - Aanpassen programmering van huidige projecten waarvan het aandeel sociale huurwoningen niet voldoende is.
- De rol van woningcorporaties bij de realisatie van de bouw van middenhuurwoningen.

De Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 benoemen verschillende uitvoeringsinstrumenten, maar doet vooral de oproep voor het inzetten van bestaande instrumenten (die bijvoorbeeld specifiek bijdragen aan versnelling). Daarnaast worden er nieuwe instrumenten benoemd, bijvoorbeeld financieel (realisatiebonus) of het actief benutten van het instrument van uitruil. Dit laatste is bedoeld als instrument als het kansen biedt om realisatie van betaalbare woningen naar voren te halen. **Parallel plannen** wordt de nieuwe norm voor het versnellen van de realisatie.

3.2 Provinciale ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting

De provincie Noord-Brabant speelt een belangrijke rol in het vormgeven en stimuleren van het woningbeleid. Hiervoor zet zij verschillende beleidsmatige instrumenten in die samen zorgen voor een integrale aanpak van de woonopgaven in de provincie Noord-Brabant. Deze kaders en uitvoeringsprogramma's zorgen voor afstemming tussen verschillende beleidsvelden waar wonen mee te maken heeft, zoals mobiliteit, duurzaamheid en leefbaarheid.

¹ [Rapport Nationale Prestatieafspraken corporatiesector 2025-2035](#)



De provincie heeft in 2018 de *Brabantse Omgevingsvisie* vastgesteld. In deze visie staan de belangrijkste ambities in Noord-Brabant betreffende de fysieke leefomgeving en nieuwe manieren van samenwerking binnen de provincie. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.² Daarnaast maakt de provincie gebruik van de *Omgevingsverordening* als juridisch instrument om ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouwprojecten, mogelijk te maken en te sturen.³ Deze instrumenten zijn in lijn met de Omgevingswet en moeten bijdragen aan een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van nieuwe woningen.

Het *Beleidskader Wonen en Werken. Sterke steden en vitale kernen* geeft invulling aan de Brabantse Omgevingsvisie en schetst wat de provincie wil bereiken op het gebied van wonen en werken.⁴ De provincie pakt hierin een regierol bij het afwegen van opgaven op verschillende schaalniveaus en het verbinden van beleid voor steden en dorpen in de provincie.

Het kader is opgesteld in samenhang met het *Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant*, onderdeel van het nationale NOVEX-programma (verder uitgelegd in paragraaf 3.3) waarin Rijk en regio samenwerken aan verstedelijkingsopgaven. De uitvoering van dit beleidskader krijgt handen en voeten in de provinciale *Uitvoeringsagenda Wonen en Werken 2024-2027*. Hierin staan verschillende actielijnen, subdoelen, beoogde resultaat en activiteit gekoppeld. Een voorbeeld is de ‘aandacht voor aandachtsgroepen’, waar de concrete actie voor de realisatie van integrale regionale woonzorgvisie(s) en/of regionaal afgestemde lokale woonzorgvisies aan verbonden zit. Daarnaast zijn samenwerkingsafspraken met gemeenten en andere partners en een tijdspad voor de realisatie van woonambities in Brabant uitgewerkt.

Ook het *Beleidskader Leefomgeving* gebruikt de provincie om ruimte te bieden aan de ontwikkelingen in de Brabantse samenleving. Dit kader helpt gemeenten om te gaan met de geringe beschikbare ruimte en kwaliteit van de leefomgeving, denk hierbij aan passend aanbod voor de woningbehoefte.⁵

Met deze instrumenten wil Noord-Brabant zorgen voor voldoende, passende en toekomstbestendige woonruimte voor al haar inwoners, in goede samenhang met economie, leefomgeving en maatschappelijke opgaven.

3.3 Regionale ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting Stedelijke Regio Breda-Tilburg/Hart van Brabant

Dit hoofdstuk gaat in op de belangrijkste ruimtelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen binnen Stedelijke Regio Breda-Tilburg (*SRBT*) en de *regio Hart van Brabant*, waar gemeente Oisterwijk beide onderdeel van is.

De SRBT is een samenwerkingsstructuur waarin bestuurders en ambtenaren op regionaal niveau met elkaar afspraken maken. Dit betekent echter niet dat afspraken vrijblijvend zijn. Vanuit deze inhoudelijke dialoog wordt toegewerkt naar goede verstedelijkingsafspraken met het Rijk en naar een betere afstemming met de provincie en tussen gemeenten onderling. De regio Hart van Brabant is hierin een overlegtafel, aangezien deelnemende gemeenten van de gemeenschappelijke regeling Hart van Brabant ook onderdeel uitmaken van de samenwerking binnen SRBT. De regio SRBT is een samenwerkingsverband van negentien gemeenten, vier

² <https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/omgevingsvisie/>

³ <https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/omgevingsverordening-noord-brabant/>

⁴ <https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/beleidskader-wonen-werken/>

⁵ <https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/beleidskader-leefomgeving-2030/>



waterschappen, de provincie Noord-Brabant en het Rijk. Regio Hart van Brabant bestaat uit elf gemeenten. In bijlage 1 staat een overzicht van betrokken gemeenten bij beide samenwerkingsverbanden. Dit betekent dat er sprake is van bestuurlijke en geografische overlap tussen SRBT en Hart van Brabant, met als voorbeeld de gemeente Oisterwijk, die in beide verbanden actief is.

De regio's liggen in het Brabants Mozaïek, een lappendeken van dorpen, steden en natuur waar rekening gehouden moet worden met de beschermde natuur en leefomgeving. De woningbouwopgave in deze regio's wordt vormgegeven binnen een dynamisch krachtenveld van landelijke, provinciale en regionale beleidskaders, waaronder het *Ontwikkelperspectief en Uitvoeringsagenda Stedelijk Brabant*, *Ontwikkelingsstrategie stedelijke regio Breda-Tilburg*, *Regionale Woondeal SRBT* en de *Regionale Woonzorgvisie regio Hart van Brabant*. Deze documenten bieden het beleidsmatig kader voor de afstemming van woningbouw, verstedelijking en zorg, in samenwerking tussen gemeenten, provincie en Rijk.

De rijksoverheid heeft zestien gebieden aangewezen die extra aandacht vragen op het gebied van ruimtelijke ordening. Deze gebieden worden de NOVEX-gebieden genoemd. Ze zijn onderverdeeld in drie clusters: haven- en industriegebieden, verstedelijkingsgebieden en landelijke gebieden. Voor vier stedelijke gebieden in Noord-Brabant (waaronder SRBT) is daarom het *Ontwikkelperspectief en de Uitvoeringsagenda Stedelijk Brabant opgesteld*.⁶

Brabant heeft vier stedelijke regio's die van elkaar verschillen, maar ook erg met elkaar verbonden zijn. Om de omgevingsvisie te implementeren zijn de vijf ontwikkelprincipes die worden benoemd in het *Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040* uitgewerkt in het ontwikkelperspectief. Hierin worden de concrete opgaven op schaalniveau benadrukt. Per ontwikkelprincipe zijn uitvoeringsafspraken gemaakt. De vijf ontwikkelprincipes zijn:

1. Bodem en watersysteem als basis voor verstedelijking
2. Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking
3. Nieuwe woningen versterken bestaande steden en dorpen
4. Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp
5. Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor circulair bouwen.

Het NOVEX-onderzoek legt de basislijnen voor de regio Breda-Tilburg. Naast de focus op de stedelijkheid van Breda en Tilburg, is hier er ook aandacht voor de dorpen. De dorpenstrategie richt zich op het behoud van leefbaarheid door toevoeging van passende woonmilieus, versterking van voorzieningen en duurzame mobiliteit, met aandacht voor waterveiligheid in kleigebieden en waterberging in zandgebieden.

In juli 2023 is *de Ontwikkelstrategie Stedelijke Regio Breda-Tilburg: Samen bouwen aan een goed nest* gepubliceerd.⁷ Deze strategie schetst een integrale en duurzame ontwikkelkoers voor de regio, waarin ruimte is voor wonen, werken, natuur en klimaat. De strategie bouwt voort op het feit dat inwoners de regio dagelijks als één samenhangend gebied gebruiken. Door deze verwevenheid vormt het “daily urban system” de basis voor versterking van brede welvaart: economisch, sociaal en ecologisch. Fysieke opgaven zoals woningbouw en mobiliteit worden verbonden met maatschappelijke thema's als leefbaarheid, gezondheid en inclusiviteit. Ook dorpen spelen hierin een volwaardige rol. Voor gemeenten biedt de strategie richting en samenhang bij lokale keuzes en versterkt het hun positie in regionale en nationale afstemming. De strategie is dynamisch en groeit mee met nieuwe inzichten uit bijvoorbeeld de woondeal of lokale omgevingsvisies.

⁶ *Ontwikkelperspectief en Uitvoeringsagenda Stedelijk Brabant - Brabant*

⁷ <https://www.regio-hartvanbrabant.nl/programmas-projecten/fysiek-domein/integraal/stedelijke-regio-breda-tilburg/>



De gemeente Oisterwijk committeert zich aan de *SRBT-Woondeal 2022-2030*.⁸ In deze woondeal staat de langjarige woonopgave per regio, de hoeveelheid woningen, voor wie er gebouwd moet worden en aangewezen locaties. In totaal werkt de regio toe naar 39.000 extra woningen in 2030. In deze Woondeal zijn afspraken gemaakt over de versnelling, de betaalbaarheid, de kwalitatieve opgave doelgroepen, transformatie, samenwerking en monitoring van de woningbouwopgave. Deze woondeal toont ook de sleutellocaties in de gemeente Oisterwijk: Moergestel Noord, Oostelvoortjes II en Pannenschuur VI. Daarnaast wordt Haarendael als kansrijke locatie aangewezen. Aanvullend op het overleg in het kader van de regionale Woondeal bestaan er een regionale versnellingstafel. De regionale versnellingstafel monitort de vorderingen op woningbouw op regionaal niveau. Op lokaal niveau kent gemeente Oisterwijk het versnellingsteam. De functie van deze lokale versnellingstafel is om te zorgen voor een snellere realisatie van woningbouwprojecten op projectniveau. Dit wordt bereikt door het creëren van een samenwerkingsvorm tussen publieke en private partijen, zoals gemeente, woningcorporatie en marktpartijen. De versnellingstafel richt zich op het delen van kennis, het opstellen van planlijsten en het oplossen van knelpunten. De versnellingstafel heeft een gezamenlijke agenda en er worden planlijsten en projectplanningen opgesteld (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2024).

De regio Hart van Brabant heeft een gezamenlijke *regionale woonzorgvisie Hart van Brabant*. In de regionale woonzorgvisie staan de kwalitatieve en kwantitatieve woonzorgopgaven over passend wonen, verpleeghuisplekken en mensen in een kwetsbare positie. Gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties blijven regionaal samenwerken en maken duidelijke afspraken over een eerlijke verdeling van kwetsbare doelgroepen (fair share), zodat iedereen in de regio passend kan wonen. Er komt meer aandacht voor geschikte woonvormen, zoals levensloopbestendige en zorggeschikte woningen en het aanbod wordt afgestemd op de toenemende vergrijzing. Ouderen worden gestimuleerd om langer zelfstandig thuis te wonen, met ondersteuning via informatie, woningaanpassingen en doorstroombeleid. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in sterke buurtnetwerken en informele zorg, zodat mensen meer zelf- en samenredzaam zijn. De regio wil het samenleven bevorderen door acceptatie van kwetsbare groepen te stimuleren, onder meer via bewonersbetrokkenheid en duidelijke communicatie bij nieuwe woonzorginitiatieven. Voor de uitvoering van de plannen worden bestaande gemeentelijke en provinciale middelen ingezet, ondersteund met een jaarlijks uitvoeringsprogramma en monitoring. De regio Hart van Brabant werkt ook samen in themagerichte werkgroepen, met deelonderwerpen zoals Weer Thuis of Woonwagens.

⁸ <https://www.regio-hartvanbrabant.nl/nieuws/regionale-woondeal-gesloten-met-rijk-provincie-gemeenten-en-corporaties/>



4 Opgave volkshuisvesting in de gemeente Oisterwijk

Voordat inhoudelijk wordt gekeken naar instrumenten op het gebied van wonen, is het belangrijk om de huidige situatie op het gebied van wonen in kaart te brengen. De informatie voor deze situatieschets komt uit bestaande documentatie en openbaar beschikbare cijfers van en over de gemeente Oisterwijk. Het gaat dus om het schetsen van de context en het geven van een beeld op beschrijvende wijze uit bestaande bronnen.

4.1 De gemeente Oisterwijk in cijfers

In het hart van Noord-Brabant ligt de gemeente Oisterwijk, een groene en levendige gemeente met een rijke geschiedenis en een dynamische woonomgeving. In 2025 telt de gemeente rond de 33.000 inwoners, verspreid over vier karakteristieke woonplaatsen: Oisterwijk, Moergestel, Heukelom en sinds 2021 ook Haaren, dat is toegevoegd na de herindeling van de voormalige gemeente Haaren.⁹

De gemeente Oisterwijk bestaat uit 19 wijken en 35 buurten, wat zorgt voor een gevarieerde en kleinschalige opbouw. Met circa 17.270 adressen en ca. 14.500 woningen is Oisterwijk een gemeente van bescheiden omvang, maar met een uitgesproken woonkwaliteit. De gemiddelde huishoudensgrootte ligt op 2,2 personen, met daarin een mix van gezinnen, alleenstaanden en stellen. De huidige woningvoorraad in de gemeente bestaat voor 81% uit eengezinswoningen en voor 19% uit meergezinswoningen. Een aanzienlijk deel van de inwoners woont in een koopwoning (68%) en 20% van de woningen in de gemeente is in handen van de lokaal actieve woningcorporaties. De waarde van het vastgoed in de gemeente Oisterwijk ligt relatief hoog: de gemiddelde **WOZ-waarde** van een woning was in 2024 € 496.000,-, dat is aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde van € 379.000,-.¹⁰ Dit onderstreept de aantrekkingskracht van Oisterwijk als woonomgeving, mede dankzij de ligging, de voorzieningen en de natuurlijke omgeving.

In de gemeente zijn vijf woningcorporaties actief: Leystromen, TBV Wonen, Woonveste, Woonzorg Nederland en Charlotte van Beuningen. Jaarlijks maken gemeente, woningcorporaties en betrokken huurdersorganisaties prestatieafspraken om met elkaar te werken aan de landelijke volkshuisvestelijke prioriteiten.

4.2 Lokale kaders en beleid gemeente Oisterwijk

De gemeente Oisterwijk kent verschillende (beleids)documenten waarin kaders en daarmee het beleid van de gemeente op het gebied van wonen is vastgelegd.

De Woonzorgvisie 2022-2027 is een belangrijke kaderstelling voor de woonopgave.¹¹ De visie is opgebouwd rond zes speerpunten die samen moeten zorgen voor een toekomstbestendige, inclusieve en duurzame woonomgeving voor alle inwoners.

- **Speerpunt 1: Meer woningen bouwen, op natuurinclusieve wijze**

De gemeente wil in de komende tien jaar 1.500 nieuwe woningen realiseren. De bouwopgave richt zich op zowel de lokale behoefte als op mensen van buiten die zich in Oisterwijk willen vestigen. Waar mogelijk worden bestaande inbreidingslocaties benut,

⁹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/inwoners>

¹⁰ <https://allecijfers.nl/gemeente/oisterwijk/>

¹¹ [Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027](#)



maar ook op uitbreidingslocaties zal worden gebouwd. Hierbij ligt de nadruk op natuur-inclusief bouwen, met extra aandacht voor betaalbare koop- en huurwoningen. Om de druk op de woningmarkt snel te verlichten, wordt ook ingezet op tijdelijke woningen. Het streven is een continue bouwstroom van gemiddeld 150 woningen per jaar.

- **Speerpunt 2: Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming**
Van de nieuwbouw moet 75% betaalbaar zijn, met woningen voor **sociale huur**, middeldure huur en koopwoningen onder de NHG-grens. Binnen deze opgave is 35% bestemd voor **sociale woningbouw**, waarvan 25% voor sociale huur. Maatregelen zoals een **zelfbewoningsplicht** en een **anti-speculatiebeding** worden benoemd als instrumenten met als doel koopwoningen (langer) betaalbaar te houden. De focus ligt op het bouwen voor starters en senioren. Denk hierbij aan aantrekkelijke seniorenwoningen op goede locaties en ruimte voor vernieuwende woonvormen. Er wordt gestreefd naar gelijke slaagkansen voor woningzoekenden in de sociale huursector en, naast inschrijftijd, onderzocht in hoeverre de persoonlijke situatie van woningzoekenden mee kan wegen bij woningtoewijzing.
- **Speerpunt 3: Woningen van duurzame kwaliteit**
De gemeente stimuleert het transformeren van bestaand vastgoed tot nieuwe of verbeterde woonruimte. In 2030 moeten 2.800 bestaande woningen zijn overgestapt van aardgas naar een duurzame energiebron. Ook het verduurzamen van bestaande woningen krijgt prioriteit, evenals bewustwording onder woningeigenaren over het levensloopbestendig maken van hun woning. Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan basiseisen zoals minimaal 50 m² woonoppervlak, BENG-normen (bijna energieneutraal) en aardgasloos bouwen. Voor grotere woningen en seniorenwoningen geldt bovendien de eis van levensloopgeschiktheid volgens het Woonkeur Basis-label.
- **Speerpunt 4: Plek bieden aan bijzondere doelgroepen**
De gemeente Oisterwijk wil voldoende huisvesting realiseren voor mensen uit bijzondere doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente. Ook het aanbod aan woonwagenvaardplaatsen wordt afgestemd op de regionale behoefte en het geldende beleidskader.
- **Speerpunt 5: Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag**
Het aanbod van geclusterde woningen voor ouderen wordt tot 2030 met minimaal 350 uitgebreid. Bij de toetsing van woningbouwinitiatieven voor zorgdoelgroepen wordt gelet op kwaliteit en transparantie. De gemeente wil mantelzorg mogelijk maken door passende woonoplossingen te bieden. Ook wordt gewerkt aan het verbeteren van de uitstroombmogelijkheden uit beschermd wonen en opvangvoorzieningen. Samenwerking met partners in wonen, welzijn en zorg is hierbij essentieel.
- **Speerpunt 6: Gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving**
De gemeente streeft naar wijken die uitnodigen tot beweging, ontmoeting en sociale verbinding. Een gemengde bevolkingssamenstelling draagt bij aan een inclusieve samenleving en daarom wordt actief gestuurd op gemixte woonwijken. Samen met welzijnsorganisaties, vrijwilligers en verenigingen wordt gewerkt aan het tegengaan van eenzaamheid. Klimaatadaptieve maatregelen, zoals het voorkomen van hittestress, worden gestimuleerd. Tot slot wordt de verbinding tussen zorgvoorzieningen en de omliggende wijk versterkt.

Het **Bestuursakkoord 2021-2026** geeft weer waar de focus op het thema Wonen in de gemeente Oisterwijk de afgelopen vijf jaar lag:¹²

- De gemeente Oisterwijk zet extra in op woningbouw om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren. Er worden afspraken gemaakt met provincie en regio en gewerkt vanuit een duidelijke visie. In alle kernen van de gemeente worden woningbouwprojecten opgepakt. Daarbij wordt gekeken naar locaties zoals De Leye, de Kartonagefabriek, KVL Noord en

¹² [Bestuursakkoord 2021-2026 | Gemeente Oisterwijk](#)



Pannenschuur VI in Oisterwijk, de oude sporthal en Boeke Heesters in Haaren, en Bienenkebolders, Oostelvoortjes II en Nieuwenhof in Moergestel. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen staat het behoud van het dorpse karakter centraal, net als de herbestemming van leegstaande panden om verpaupering tegen te gaan.

- Er wordt gebouwd naar behoefte, met speciale aandacht voor betaalbare woningen voor starters en senioren, in het licht van ontgroening en dubbele vergrijzing. Minstens 35% van de woningbouw in de gemeente moet uit sociale huurwoningen bestaan. Starters worden ondersteund met een **starterslening**. Een anti-speculatiebeding moet ervoor zorgen dat woningen ook op de lange termijn betaalbaar beschikbaar blijven.
- Voor ouderen wordt de combinatie van wonen en zorg steeds belangrijker, en er komt extra aandacht voor innovatieve woonvormen voor jong en oud. Waar mogelijk wordt eigen inwoners voorrang gegeven bij de toewijzing van woningen, om doorstroming te bevorderen en scheefwonen tegen te gaan, in samenwerking met woningcorporaties.
- Permanente bewoning van recreatieverblijven blijft in principe verboden, maar voor specifieke gevallen of parken wordt maatwerk mogelijk geacht. De woonvisie wordt waar nodig herijkt, met duurzaamheid als vast onderdeel van elk woningbouwproject en met een duidelijke weergave van de bouwcontouren per dorp.

Het beleidsstuk **Integrale afwegingskader woningbouwinitiatieven 2022** toont de kaders waarin de gemeente wil voldoen aan haar beleidsdoelstellingen.¹³ Het afwegingskader geeft de mogelijkheid om projecten te toetsen die zowel kwalitatief als kwantitatief het beste bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen. Denk hierbij aan de onderwerpen prijsklassen, doelgroep, **levensloopbestendige woningen**, verbetering openbare ruimte en duurzaamheid. Binnen het afwegingsmodel worden de volgende stappen genomen:

1. Initiatiefnemer maakt plan dat past binnen gemeentelijke uitgangspunten
2. Indienen principeverzoek door initiatiefnemer
3. Beoordeling door ambtelijke beoordelingscommissie
4. Terugkoppeling score project en eventuele aanpassingen door aanvrager
5. Besluitvorming en informatie
6. Het maken van afspraken over de voorwaarden voor uitvoering.

Vanwege de stevige ambitie voor woningbouw heeft het college het **programmaplan Versneld bouwen in Oisterwijk 2023-2033** vastgesteld.¹⁴ Wanneer het gaat over woningbouwversnellingsprojecten gaat het over initiatieven van 20 of meer woningen. Waar reguliere initiatieven (<20 woningen) lineair verlopen, worden bij woningbouwversnellingsprojecten het principe parallelle processen gehanteerd om doorlooptijden te verkorten. In het programmaplan is een set van maatregelen opgenomen ter bevordering van de woningbouwproductie in de gemeente. Deze maatregelen zijn:

- Versnellingsteam (onderdeel van Woningbouwversnelling)
- Programmamanager
- Programmatoets
- Werken volgens een specifiek werkproces binnen het programma
- Instellen van een stuurgroep
- Vaststellen van een stedenbouwkundig kader
- Gebiedsontwikkeling-fonds (GO-fonds).

De gemeente Oisterwijk maakt samen met andere dorpen deel uit van de Oostflank, een gebied van 6.500 hectare waarin natuur, wonen, mobiliteit, landbouw en economie in balans moeten

¹³ [Integraal afwegingskader woningbouwprojecten](#)

¹⁴ [Microsoft Word - 220627 Eindrapportage Oisterwijk.docx](#)



komen. *Het Koersdocument Oostflank*¹⁵ is een verdere uitwerking van de visie uit de SRBT door de gemeenten Tilburg en Oisterwijk. Gezamenlijk werken deze twee gemeenten uit welke keuzes voor de toekomst er gemaakt moeten worden over de kwaliteit van dit bijzondere Oostflankgebied en zijn leefomgeving. De volgende punten komen hierin terug:

- **Ruimtelijke ontwikkeling en woningbouw**
 - De gemeente Oisterwijk draagt bij aan de bouw van de in totaal 4.000-5.000 woningen in de Oostflank tot 2040, met de helft tot en met 2030.
 - Er is focus op betaalbaar wonen: minimaal 70% betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur.
 - Inbreiding en transformatie van bestaande bebouwing krijgen voorrang boven uitbreiding, waarbij nieuwe woningen moeten aansluiten op het omliggende landschap.
- **Natuur en landschap**
 - De gemeente Oisterwijk speelt een sleutelrol in de natuurontwikkeling, mede door haar ligging nabij de Kampina, Oisterwijkse Bossen en Vennen.
 - In het gebied wordt circa 400 ha nieuwe natuur gerealiseerd, waaronder bossen, houtwallen, lanen.
 - In en rond de gemeente Oisterwijk worden belangrijke landschappelijke structuren versterkt, zoals bij de Leemkuilen en het mozaïeklandschap met houtwallen, akkerwegen en zichtlijnen.
- **Mobiliteit en infrastructuur**
 - Er wordt ingezet op betere OV-verbindingen, waaronder een hoogwaardige fiets- en OV-verbinding tussen station Oisterwijk en een eventueel nieuw NS-station in Udenhout.
 - Er wordt ingezet op het zoveel mogelijk verluwen van het autoverkeer in dorpskernen. De verkeersveiligheid rond wegen en kruispunten, zoals bij de N65, wordt verbeterd.
- **Cultuurhistorie**
 - De gemeente Oisterwijk heeft een rijke historie die ver teruggaat tot voor de middeleeuwen.
 - De stad heeft meerdere erfgoedwaarden, waaronder oude bouwlanden, Frankische driehoeken, zichtlijnen, en historische wegen zoals de Heukelomseweg.
 - De gemeente heeft een Erfgoedvisie (2021-2026) die dient als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en stimuleert behoud en beleving van monumenten en structuren.
- **Water en klimaat**
 - In Oisterwijkse Beekdalen (zoals de Voorste Stroom) wordt ruimte gereserveerd voor waterberging en natuur.
 - Doel: versterking van klimaatrobuustheid via waterberging, natuurlijke meandering van beken en het verhogen van grondwaterpeilen.
- **Lokaal beleid en samenwerking**
 - Lokale visies zoals de Woonzorgvisie, Visie Buitengebied en Visie Toerisme & Recreatie zijn leidend bij de uitwerking van het Koersdocument.
 - De gemeente werkt samen met o.a. ZLTO, boomtelers (Versailles van het Noorden), natuurorganisaties en bewoner.

4.3 Lokale samenwerkingspartners

De ambitie is dusdanig groot dat gemeente Oisterwijk ook kijkt naar mogelijkheden van samenwerking. Dit komt bijvoorbeeld terug in het Uitvoeringsprogramma bij de *woonzorgvisie Oisterwijk 2022-2027*. De gemeente heeft oog voor de brede samenwerking om tot gewenste resultaten te komen. Op het gebied van wonen kent de gemeente veel verschillende samenwerkingspartners. Qua ontwikkelende partijen heeft de gemeente te maken met een

¹⁵ [Oostflank | Gemeente Oisterwijk](#)



divers palet aan ontwikkelaars en grondeigenaren. De gemeente verkent mogelijkheden met lokale partijen voor bijvoorbeeld de opgave voor het huisvesten van aandachtsgroepen. Verdere partijen die op lokaal niveau aanwezig zijn:

- Maatschappelijke organisaties
- Welzijnsorganisaties
- Zorgaanbieders
- Huurdersorganisaties
- Senioren Vereniging Oisterwijk.

INSPIRATIEKADER

Een interessante mogelijkheid voor het huisvesten van woningzoekenden is het herbestemmen van religieus erfgoed, zoals monumentale kerken, kloosters of pastorieën. Een concreet voorbeeld hiervan is de voormalige pastorie in het centrum van Rosmalen. Deze locatie is in opdracht van Woonstichting JOOST verbouwd tot zes woonruimten voor jongeren met een autismespectrumstoornis. Het project kwam tot stand na een haalbaarheidsonderzoek dat is uitgevoerd door SMT Bouw & Vastgoed in samenwerking met het parochiebestuur.

<https://www.smtbv.nl/nieuws/opening-pastorie-rosmalen.html>

4.4 Hoe hangt dit samen?

De regionale afspraken uit de SRBT en het provinciale beleid van de provincie Noord-Brabant komen duidelijk terug in de lokale beleidsstukken van Oisterwijk. In de *Uitvoeringsagenda Wonen en Werken 2024-2027* is vastgelegd dat de provincie gemeenten ondersteunt en wil gaan monitoren bij de uitvoering van de regionale afspraken. Daarbij ligt de nadruk op het realiseren van voldoende en betaalbare woningbouw in de vier regionale woondeals, waaronder de SRBT-woondeal. Een uitwerking hiervan is dat de regio Hart van Brabant in 2024 een *regionale woonzorgvisie* heeft vastgesteld. Het *Koersdocument de Oostflank* en de *SRBT-woondeal* sluiten op elkaar aan. In beide documenten staat de afspraak centraal dat 70% van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociaal en 40% middenhuur en goedkope koop. Bovendien zijn in de woondeal een aantal sleutellocaties benoemd die ook terugkomen in het koersdocument. Tegelijkertijd stelt het koersdocument nadrukkelijk dat “zowel in de uitwerking van het koersdocument, als in de toetsing van toekomstige besluiten, zoals omgevingsplannen, de lokale visies altijd leidend zijn.”¹⁶

Binnen dit kader stellen de afzonderlijke gemeenten hun eigen woonzorgvisies op. De gemeente Oisterwijk liep hierop voor en hebben in 2022 de *Woonzorgvisie gemeente Oisterwijk 2022-2027* vastgesteld. Deze visie is een integraal document dat zowel de woonopgave in kaart brengt als de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn benadrukt. De kwantitatieve woningbouwopgave vanuit de woonzorgvisie is het toevoegen van 1.500 binnen tien jaar. Dit komt neer op een realisatie van gemiddeld 150 woningen per jaar. De bouw van woningen gaat met prioriteit voor betaalbare woningen en specifieke doelgroepen zoals starters en ouderen. In het kader van betaalbaarheid richt de gemeente op de volgende verdeling:

- Van de nieuwbouw moet 75% betaalbaar zijn (sociale huur, middeldure huur en koopwoningen onder de NHG-grens), gericht op woningzoekenden met een laag of middeninkomen.
- Minimaal 25% van de totale woningbouwopgave bestaat uit sociale huur.

¹⁶ *Oostflank | Gemeente Oisterwijk* p. 9.



- Minimaal 35% van de totale woningbouwopgave bestaat uit **sociale woningbouw** (huur en koop).

Dit betekent een kwantitatieve opgave van minimaal 375 sociale huurwoningen in tien jaar. Daarnaast besteedt de woonzorgvisie expliciet aandacht aan de koppeling van wonen met zorg en welzijn, waarmee deze aansluit op de bredere provinciale actielijn om in elke regio tot een woonzorgvisie te komen. In de lokale woonzorgvisie is de gemeentelijke ambitie geijkt op het realiseren van 350 geclusterde woningen tot 2030. Beide zijn onderdeel van de totale lokale woningbouwopgave (1.500 woningen in tien jaar).

De gemeente vertaalt de regionale afspraken niet alleen naar beleid, maar ook naar concrete uitvoeringsprogramma's. Zo is het *Programmaplan Versneld bouwen in Oisterwijk 2023-2033* opgesteld, mede naar aanleiding van de oproep tot versnelling vanuit de SRBT-woondeal en de nationale agenda. Daarmee wordt zichtbaar dat er een sterke samenhang bestaat tussen de regionale afspraken en de lokale opgave: de beleidslagen sluiten inhoudelijk op elkaar aan en versterken elkaar in de praktijk.

4.5 Constateringen

- **Lokale inbedding van regionale afspraken**
 - De gemeente Oisterwijk heeft haar beleid op wonen verankerd in regionale samenwerkingsverbanden. De kwantitatieve ambitie van het opleveren van circa 150 woningen per jaar is gebaseerd op verwachte woningbehoefte en moet hierin zowel voorzien in de lokale woningbehoefte als ruimte bieden voor instroom van nieuwe inwoners.
- **Brede aandacht voor kwaliteit en leefbaarheid**
 - De gemeente heeft naast de 75% betaalbaarheid van nieuwbouw ook aandacht voor starters, senioren en bijzondere doelgroepen. De gemeente Oisterwijk wil een inclusieve woonomgeving creëren, waar welzijn, zorg en leefbaarheid op elkaar zijn afgestemd. Hierbij wordt ook aandachtig gekeken naar het natuurlandschap dat zich om de gemeente bevindt. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden dan ook getoetst aan een integraal afwegingskader, waarbij niet alleen wordt gekeken naar aantallen woningen, maar ook naar doelgroep, duurzaamheid, prijsklasse, levensloopbestendigheid en openbare ruimte.
- **Versnelling en brede samenwerking**
 - Met het Programmaplan 'Versneld bouwen 2023-2033' zijn bestuurlijke en ambtelijke structuren ingericht om woningbouw te versnellen. Door onder andere een programmamanager, een programmatoets en een stuurgroep wordt gewerkt aan effectieve uitvoering. Bij het opstellen en uitvoeren van beleid wordt actief samengewerkt met woningcorporaties, ontwikkelaars, zorg- en welzijnspartijen, huurdersorganisaties en bewoners.



5 Uitvoering

5.1 Beleid in beweging

De gemeente Oisterwijk is binnen de gegeven beleidskaders druk bezig om haar jaarlijkse ambitie van circa 150 nieuwe woningen te behalen. Externe factoren zoals landelijke regelgeving en de financiële beperkingen van ontwikkelaars en woningcorporaties hebben invloed op de bouwproductie in de gemeente Oisterwijk.

5.1.1 Uitdagingen op de woningmarkt

Ondanks de inzet zijn er verschillende uitdagingen die het behalen van deze kwantitatieve doelstelling bemoeilijken. De gemeente beschikt over een beperkte grondpositie en voert geen actief grondbeleid. Dat maakt de mogelijkheden om zelf locaties aan te wijzen of te ontwikkelen beperkt. Daarnaast is woningbouw in het buitengebied lastig te realiseren vanwege de waarde van de natuur en de afspraken die in dit gebied gelden. Het landschap is leidend voor de nieuwe ontwikkelingen, waarbij het principe inbreiding boven uitbreiding is. In de afgelopen jaren vroeg de beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit ook nog extra aandacht, mede door wisselingen van projectleiders.

De lokaal werkzame woningcorporaties zien een daling van de jaarlijkse **mutatiegraad**. Van circa 7% naar circa 4%. De mutatiegraad geeft aan welk aandeel van de woningen jaarlijks van huurder wisselt. Een hogere mutatiegraad wijst dus op meer verhuizingen en daarmee meer doorstroming binnen de bestaande sociale woningvoorraad. Ook dit zet het beschikbare woningaanbod verder onder druk.

5.1.2 Aanpak en oplossingsrichtingen

Ondanks deze ontwikkelingen treft de gemeente diverse maatregelen om de realisatie van woningen te versnellen. Het programma woningbouwversnelling richt zich op sturing en focus binnen het planproces, met aandacht voor aantallen, capaciteitsinzet en voortgang. Concreet betekent dit dat er, door middel van een pilot, ingrepen in werkwijzen worden doorgevoerd, processen parallel worden georganiseerd en de 100-dagen proces wordt toegepast. Deze werkwijze, die door de rijksoverheid wordt aangemoedigd in de herijking van de Nationale Prestatieafspraken 2025, laat zien dat de gemeente Oisterwijk zich proactief inzet om de realisatie van woningbouw te versnellen. In de woonzorgvisie is gekozen voor een strategie gericht op doorstroming, met specifieke aandacht voor ouderen. Door passende woningen voor deze doelgroep te realiseren, ontstaat ruimte voor starters en jonge gezinnen. Ook wordt er gekeken naar transformatie van leegstaande bedrijfspanden naar woonruimte, wat zou kunnen bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod.



INSPIRATIEKADER

Het inzetten van een verhuiscoach biedt ouderen waardevolle ondersteuning en vergroot hun inzicht in de woningmarkt. Veel 55-plussers wonen momenteel in een woning die niet meer aansluit bij hun huidige levensfase: te groot, minder praktisch of moeilijker te onderhouden.

Voor deze doelgroep is het prettig en geruststellend om één centraal aanspreekpunt te hebben dat hen begeleidt bij deze belangrijke stap.

De provincie Gelderland helpt gemeenten en woningcorporaties op gang met een Kwartiermaker doorstroming. Aanvullend ondersteunt de provincie 55-plussers met een team van verhuiscoaches. Deze verhuiscoach ondersteunt inwoners van 55 jaar en ouder kosteloos bij het zoeken naar een passende, toekomstbestendige woning. Samen met de bewoner onderzoekt de coach de woonwensen, bekijkt de mogelijkheden in verschillende gemeenten en begeleidt de oriëntatie. Op deze manier krijgen ouderen niet alleen meer inzicht in beschikbare en geschikte woonopties, maar worden zij ook daadwerkelijk gestimuleerd en geholpen om een volgende stap te zetten.¹⁷

Woningcorporatie Leystromen vervult hierin ook een rol, door het pilotprogramma Doorstroomaanpak te implementeren. Door onder andere het stimuleren van creatieve woonvormen zoals woningdelen, woningsplitsing, hospitaverhuur en de inzet van flexwoningen. Opvallend is de terughoudendheid van woningzoekenden en huurders voor het gebruik van deze opties. Hoewel de huur bij woningdelen voor een jaar relatief goedkoop is, worden bewoners na die periode geconfronteerd met een verlaging van hun uitkering vanwege het gezamenlijke inkomen. Daarnaast geven bewoners er doorgaans de voorkeur aan om hun woning te delen met iemand die zij persoonlijk kennen. Dit kan de keuze voor het gebruikmaken van deze optie belemmeren. Tijdelijke huurcontracten zijn met name aantrekkelijk als er perspectief is op doorstroming naar een andere woning met een vast contract. Aangezien de doorstroming momenteel echter zeer beperkt is, nemen bewoners liever geen risico met een tijdelijk contract. Tot slot kan woningsplitsing voor een woningcorporatie een kostbare ingreep zijn. De woningplattegrond moet hier geschikt voor zijn en voor eventuele aan- of uitbouwen zijn vergunningen vereist.

De gemeente maakt prestatieafspraken met de in de gemeente werkzame woningcorporaties en de daarbij betrokken huurdersorganisaties. De partijen hebben vijf ambities opgesteld in de meerjarige prestatieafspraken 2023-2027, waaronder de kwantitatieve afspraak minimaal 190 sociale huurwoningen te realiseren tot 2027. Met aandacht voor de positie van starters en senioren op de woningmarkt. Tot slot wordt er geïnvesteerd in leefbare wijken door het creëren van ontmoetingsplekken en het ondersteunen van mensen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen, waarin woningcorporaties een belangrijke rol spelen.

5.2 Instrumentenkoffer

Hoofdstuk vier bevat de huidige stand van zaken, de ambities en de toekomst van wonen. In Nederland is een hele koffer aan instrumenten beschikbaar voor de uitvoering van het woonbeleid. In onderstaande tabel geeft een overzicht van mogelijke instrumenten en de status hiervan in de gemeente Oisterwijk. Instrumenten zijn geen doel op zich, maar middelen die bijdragen aan een efficiënte en doelgerichte realisatie van het woonbeleid (toevoegen nieuwbouw en transformatie, beter benutten bestaande woningvoorraad, behoud betaalbare

¹⁷ <https://www.gelderland.nl/themas/actieplan-wonen/actie-10>



woningvoorraad, verruimen van betaalbaarheidsmogelijkheden en versnelling en betere spreiding).

Voor het inzetten van een instrument is het belangrijk om de impact van het instrument af te wegen (voor welk probleem is het een oplossing), wat vraagt het instrument in termen van middelen ten opzichte van de impact en mag de inzet van het instrument juridisch gezien. De effectiviteit van de inzet van de instrumenten in de gemeente Oisterwijk vraagt nader onderzoek.

De 'status instrument' is op de volgende manier ingedeeld:

- In voorbereiding: **V**
- Vastgesteld/actief: **A**
- Afgerond/klaar: **K**
- Onbekend: **O**
- Niet aanwezig: **X**

Lokale instrumenten gemeente Oisterwijk		
Toevoegen nieuwbouw en transformatie		
	Omgevingsvisie	V
	Omgevingsplan	V
	Woonzorgvisie	A
	Visie bebouwingsconcentratie (onderdeel Koersdocument Oostflank en Visie Buitengebied)	A
	Grondbeleid	A
	Parkeerbeleid	A
	Inkoopbeleid nieuwbouw	X
	Ruimte voor Ruimte regeling	A
	Prestatieafspraken (jaarlijks en meerjarig)	A
	Anterieure overeenkomst	A
	Vereveningsfonds	A
	Gemeentelijk volkshuisvestingsfonds	X
Beter benutten bestaande woningvoorraad		
	Doorstroombeleid	V
	Huisvestingsverordening	X
	Initiatieven: woningdelen, micro-appartementen, inwonen, friendscontract en hospitaverhuur, mantelzorgwoning	A
	Verhuisvergoeding	X
	Doorstroommakelaar	V
	Meergeneratiewoningen (doorstroomketen)	X
	Bewustwordings- en communicatiestrategie opstellen door gemeente voor ouderen	A



	Stedelijk Bewoners Overleg en HBV Lelystromen en Casade symposium "sneller wonen module"	K
Behoud betaalbare woningvoorraad		
	Doelgroepenverordening	A
	Leegstandsverordening	O
	Zelfbewoningsplicht	A
	Opkoopbescherming	X
	Koopgarant	X
	Anti-speculatiebeding	A
	Exploitatieplannen	O
	Integrale uitvoeringsprogramma's	A
Verruimen betaalbaarheidsmogelijkheden		
	Erfpachtconstructies	X
	Starterslening	A
	Koopgarant	X
	Verzilver- en blijverslening	X
Versnelling en betere spreiding		
	Financiële hulp Rijk	V
	Programma Woningbouwversnelling	A
	Regionale samenwerking	A
	Beleidsregels urgentieregeling	V
	Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten (regionaal)	A
	Regionale Versnellingstafel	A
	Passend toewijzen	A
	Expertteam woningbouw	A
	Zelf bouwen (CPO)	V

5.3 Gebruik van instrumenten

Het is begrijpelijk als niet alle benoemde instrumenten voor zichzelf spreken. Hieronder worden een aantal instrumenten toegelicht. Wat is mogelijk met deze instrumenten en hoe en wanneer zou dit ingezet kunnen worden. Een grotere en passende woningvoorraad is gewenst in de gemeente Oisterwijk. Met die reden is er aandacht voor de instrumenten die de doorstroom, ook in de sociale huursector, kunnen bevorderen en nieuwbouw zouden kunnen versnellen



Doorstroming

In verschillende documenten kunnen beleidsafspraken worden vastgelegd gericht op het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. Denk hierbij aan een woon(zorg)visie, een omgevingsplan of in de prestatieafspraken. Er worden verschillende maatregelen bedacht die mogelijk bijdragen aan het bevorderen van doorstroming. Denk aan een bewustwordingscampagne gericht op ouderen, waarin zij worden geïnformeerd over de mogelijkheden en voordelen van het verhuizen naar een passende ouderenwoning. Of een verhuisregeling zoals de regeling ‘van groot naar beter’ die in verschillende gemeenten actief is

Versnelling

Voor het stimuleren en versnellen van nieuwbouw zijn verschillende instrumenten beschikbaar. De plannen voor nieuwbouw zijn opgenomen binnen de bestaande beleidskaders, maar de uitvoering kan worden versneld door middel van gerichte maatregelen. Een middel hiervoor is bijvoorbeeld het lokale versnellingsteam die actief onderdeel is van het programma Woningbouwversnelling. Aan deze tafel in het lokale versnellingsteam komen gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere betrokken partijen samen om knelpunten in het proces vroegtijdig te signaleren en gezamenlijk op te lossen. Door parallel te plannen - verschillende procedures gelijktijdig op te starten in plaats van na elkaar - kan de doorlooptijd van nieuwbouwprojecten aanzienlijk worden verkort.

Nieuwbouwprojecten van meer dan 20 woningen verlopen het soepelst als gemeente, ontwikkelaar en corporatie vanaf het begin duidelijke afspraken maken. Dit begint met een intentieovereenkomst, gevolgd door een anterieure overeenkomst. Door regelmatig en frequent samen om tafel te zitten en een gezamenlijke planning op te stellen, kunnen beslissingen sneller worden genomen. Het 100 dagen proces en het principe parallel plannen zorgen ervoor dat meerdere deelprocessen tegelijk verlopen, waardoor het ontwikkelproces voorspelbaarder, efficiënter en beter beheersbaar wordt.

Daarnaast kan ook binnen het nieuwbouwbeleid worden gekeken naar het beter benutten van de bestaande voorraad. Voorbeelden hiervan zijn optoppen (het toevoegen van extra woonlagen op bestaande gebouwen), het transformeren van leegstaande panden naar woningen of beschikbare woonruimte slimmer inzetten (woningsplitsing, friendscontracten, hospita-verhuur). Deze maatregelen dragen niet alleen bij aan een versnelling van het woningaanbod, maar ook aan een duurzamere en efficiëntere omgang met de beschikbare ruimte.

INSPIRATIEKADER

Op het Veemgebouw liggende op het Philipsterrein in Eindhoven heeft de woningcorporatie Trudo 39 woningen in de klasse middenhuur boven op het Veem gerealiseerd. Omdat het een Rijksmonument is, is er nagedacht over het behoud van de authenticiteit en esthetiek. Naast het ontwerp, draagt het project bij aan de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen voor personen met een middeninkomen.

5.4 Constateringen

- **Beleid onder druk**
 - De gemeente heeft beperkte grondpositie, waarbij externe factoren zoals regelgeving en financiële beperkingen de woningbouw remmen. De doorstroming in de bestaande voorraad lijkt beperkt. Ook de ambtelijke capaciteit binnen de gemeentelijke organisatie staat onder druk door personeelwisselingen, wat de voortgang van



projecten bemoeilijkt. Daartegenover is te zien dat de gemeente voldoende locaties en plannen in de voorraad hebben om in het gestelde ambitieniveau van de raad te kunnen voorzien en hiernaast een actief grondbeleid voert.

- **Initiatieven**

- De gemeente Oisterwijk zet in op versnelling van woningbouwprojecten. De gemeente werkt met parallelle procedures en neemt deel aan de regionale versnellingstafel. Lokaal komen verschillende versnellingsteams structureel bijeen om de voortgang van de projecten binnen de woningbouwversnelling te monitoren. Projecten met een omvang van 20 woningen of meer, worden dan ook aangestuurd binnen programma Woningbouwversnelling. De gemeente start een pilot voor het parallel plannen en het 100-dagen proces. Via de woonzorgvisie is een strategie ingezet om de doorstroming te bevorderen, met speciale aandacht voor ouderen. Tegelijkertijd worden creatieve woonvormen zoals friendswoningen, flexwoningen, woningdelen en woningsplitsing gestimuleerd, al blijft het effect hiervan vooralsnog beperkt door regelgeving, kosten en terughoudendheid van bewoners. Om de raad beter te informeren en inzicht te geven in voortgang van de realisatie van woningen is een woningbouwmonitor in ontwikkeling.

- **Instrumentenkoffer**

- De gemeente beschikt over een brede instrumentenkoffer met maatregelen op het gebied van regulering, ruimtelijke ordening, informatie, samenwerking en financiën. De inzet van deze instrumenten verschilt sterk: sommige zijn actief of in voorbereiding, andere zijn nog onbekend of worden niet toegepast. Financiële regelingen zoals de starterslening worden benut, maar andere mogelijkheden, zoals verhuisvergoedingen of een vereveningsfonds, worden momenteel onderzocht.



6 Informatievoorziening en sturing

6.1 Inleiding

Het gemeentebestuur bestaat uit de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. De bestuursvorm van gemeente is dualistisch. De gemeenteraad vertegenwoordigt de inwoners, gaat over de kaders en controleert. Het college voert uit en bestuurt. De gemeenteraad stelt de beleidsmatige en financiële grenzen vast waarbinnen het college kan bewegen. In het huidige bestuursakkoord zet het gemeentebestuur in op samenwerking en verbinding. Het uitgangspunt blijft dat besluiten met politieke afwegingen genomen worden door de gemeenteraad. Dit sluit aan bij de grondwettelijke basis voor lokaal bestuur.

6.2 Besluitvormingsproces en instrumenten

Het vergadermodel van de gemeenteraad in de gemeente Oisterwijk bestaat uit drie soorten avonden, die ieder een eigen ‘functie’ hebben: verkennen, bespreken en besluiten.¹⁸

- Tijdens een **raadsontmoeting** staat verkennen centraal. Dit gaat over informeren, bespreken, consulteren, beeldvormen en bezoeken. Hier worden onderwerpen besproken die (nog) niet op de raadsagenda staan. Dit gebeurt op initiatief van de raad, het college, van inwoners of organisaties. De agendering loopt via de agendacommissie.
- Tijdens het **raadsplein** staat het bespreken van raadsvoorstellen centraal (wikken en wegen). Op verzoek van de raad worden hier onderwerpen besproken die op een eerstvolgende raadsvergadering aan bod komen. Ook inwoners mogen meeluisteren, meepraten of een mening geven.
- Een **raadsvergadering** is besluitvormend. Tijdens deze vergaderingen debatteert de raad over raadsvoorstellen en worden besluiten genomen. Bij een raadsvergadering kunnen aanwezige inwoners en belanghebbenden gebruikmaken van hun spreekrecht. Gedurende maximaal 5 minuten per persoon en gezamenlijk maximaal 30 minuten het woord voeren over geagendeerde onderwerpen. Dit kan ook in de vorm van het aanbieden van een **inwonersinitiatief** en/of een petitie.

6.2.1 Inwonersinitiatieven

In 2023 zijn er naar aanleiding van een Quick Scan Lokale Democratie door een begeleidingscommissie -bestaande uit 4 inwoners, een vertegenwoordiging uit de organisatie, college en raad- vier verbeterpunten opgesteld. Hieruit vloeide de actie ‘inwoners weten hoe zij een inwonersinitiatief kunnen starten’. De gemeente zou een duidelijk handvat bieden aan inwoners of organisaties die uitlegt en enthousiasmeert bij het opstarten van maatschappelijke initiatieven. Hiervoor zou één duidelijk aanspreekpunt binnen de gemeente Oisterwijk komen.¹⁹ Op de pagina Inwonersparticipatie van de gemeente Oisterwijk staat een link om een idee in te sturen. Daarnaast is het verzoek inwonersinitiatiefvoorstel opgenomen in Bijlage drie van *Handreiking participeren doen we samen*.²⁰ Hierin staat uitgelegd welk proces er wordt aangegaan na indiening van een idee van inwoners.

Daarnaast is er in de *begroting van Oisterwijk 2025* opgenomen dat de gemeente inwoners blijft attenderen op het inbrengen van ideeën. Dit doen ze onder andere door dit in wijken en dorpen te blijven promoten. Hierbij geeft de gemeente aan: “We willen zowel kleine als grotere initiatieven steunen. Wanneer inwoners iets willen realiseren, er draagvlak voor creëren in hun

¹⁸ [Raadsplein, raadsontmoeting en raadsvergadering | Gemeente Oisterwijk](#)

¹⁹ <https://oisterwijk.raadsinformatie.nl/document/12123481/1>

²⁰ <https://oisterwijk.raadsinformatie.nl/document/15067401/1>



wijk en het afgestemd hebben met de gemeente, kunnen we hen faciliteren met kennis, de juiste contacten en indien noodzakelijk, budget.”²¹ Voorbeelden van inwonersinitiatieven die van tafel zijn gekomen zijn initiatief sportpark Stokeind of ontmoetingsplek voor jongeren The Source.²²

6.2.2 Instrumenten voor de gemeenteraad

De instrumenten in een reglement van orde verwijzen naar middelen en procedures die raadsleden kunnen gebruiken om haar werkzaamheden uit te voeren en taken te vervullen. Vanuit het *Reglement van Orde gemeente Oisterwijk* beschikken de raadsleden over de volgende instrumenten²³:

- Amendementen en subamendementen
- Moties
- Initiatiefvoorstel
- Collegevoorstel
- Interpellatie
- Schriftelijke vragen
- Technische vragen
- Inlichtingen
- Vragenhalfuur.

Het *Jaaroverzicht 2024 gemeenteraad Oisterwijk* geeft de rol van de raad en het college weer.²⁴ Aanvullend bevat het overzicht een overzichtelijke weergave van de onderwerpen van de raadsontmoetingen, de raad in cijfers (bijvoorbeeld aantal bijeenkomsten, sprekers, livestreamkijkers) en het aantal gebruikte raadsinstrumenten.

6.3 Informatievoorziening op het gebied van wonen

In de gemeente Oisterwijk classificeert de gemeenteraad dossiers in basis-, plus- of topdossier²⁵, wat het volgende betekent:

- Basisdossier: hierin zitten onderwerpen waarbij het college het raadsvoorstel voorbereidt
- Plusdossier: de raad stelt in een vroeg stadium de randvoorwaarden en kaders vast
- Topdossier: de raad is voorafgaand betrokken bij de verkennende fase, oftewel vroege betrokkenheid.

De benoemde classificatie geeft richting aan de rol en gewenste betrokkenheid van de raad bij het dossier. De agendacommissie stelt de plus- en topdossiers vast.

- Op het gebied van wonen zijn voorbeelden van topdossiers herontwikkeling Haarendael en herontwikkeling Den Domp/Mgr. Bekkersplein.

Kompasprojecten

Sinds 2023 werkt de gemeente Oisterwijk met een jaarlijkse bijeenkomst voor raadsleden over de benoemde kompasprojecten. Kompasprojecten zijn ontwikkelingen die binnen de gemeente prioriteit krijgen. Tijdens deze raadsontmoeting wordt er in de werkvorm van een informatiemarkt dieper ingegaan op de stand van zaken/voortgang, kansen en risico's per project. Bij de informatiemarkt van 2024 werden 18 kompasprojecten onderdeel van de

²¹ <https://oisterwijk.raadsinformatie.nl/document/14571258/1>

²² <https://oisterwijk.raadsinformatie.nl/document/15753373/1> blz. 3.

²³ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR738361>

²⁴ *Jaaroverzicht 2024*

²⁵ *Werkwijze plus- en topdossiers*



informatiemarkt. Hier werden raads- en commissieleden in gelegenheid gesteld in gesprek te gaan met, en vragen te stellen aan de projectleiders van de betreffende projecten.²⁶

Actualiteitsessie

Onderdeel van het raadsplein (wikken en wegen) is de terugkerende actualiteitsessie. Tijdens de actualiteitsessie worden raadsleden geïnformeerd over de lopende lijst van moties en toezeggingen van de wethouder(s) en is er ruimte voor een rondvraag. Sinds mei 2025 is de terugkoppeling vanuit GR's en raadswerkgroepen een aanvulling op de standaardagendapunten van de actualiteitsessie. Dit geeft onder andere de Werkgroep Haarendael, Werkgroep Omgevingsvisie en Oisterwijk Bouwt! ruimte om een update te geven.

Raadsinformatiebrieven

Met raadsinformatiebrieven informeert het college raadsleden over een bepaald onderwerp om raadsleden op de hoogte te brengen of houden van belangrijke gemeentelijke zaken. Dit gaat op basis van onderwerp, bijvoorbeeld op het gebied van regionale ontwikkelingen.

- In januari 2023 werden raadsleden geïnformeerd over het proces en de inhoud van de Woondeal en Verstedelijkingsstrategie SRBT en daaropvolgende de raadsinformatiebrieven van februari 2023 over de regionale woondeal SRBT.²⁷
- Het college informeerde de raad in februari 2025 met een raadsinformatiebrieven over de voortgang van de regionale woonzorgvisie. Hierin benadrukt het college het behoud van de lokale woonzorgvisie en de waarborging van de lokale doelen en behoefte op deze regionale samenwerking om kwetsbare inwoners te ondersteunen.²⁸

Verder vond op het terrein van wonen in mei 2025 de workshop 'samen de wooncrisis te lijf' voor alle raadsleden, colleges en betrokken ambtenaren van diverse gemeenten van de regio Hart van Brabant plaats.

6.4 Rolinvulling raad op het terrein van volkshuisvesting

Het vaststellen van de lokale woonzorgvisie geeft een voorbeeld van het gebruik van raadsinstrumenten en de rol van de raad binnen een besluitvormingsproces.²⁹ Openbaar beschikbare stukken laten zien dat de raad gebruikmaakt van verschillende instrumenten, zoals moties en het vragenhalfuur. De Senioren Vereniging Oisterwijk stuurde een enquête over de woonwensen van senioren toe om de uitkomsten hiervan onder de aandacht te brengen bij de raad. In april 2022 is de lokale woonzorgvisie vastgesteld. De raad diende voor vaststelling van de lokale woonzorgvisie verschillende moties in (zoals realiseren 35% woningen in het sociale segment, toewerken naar een bouwstroom van gemiddeld 150 woningen per jaar en het uitvoeren van onderzoek naar dubbele vergrijzing). De raad gaf nog drie aanvullende aandachtspunten mee voor het uitvoeringsprogramma in de vorm van moties: rekening houden met de bestaande bouw, het onderzoeken van mogelijkheden binnen *Ruimte voor Ruimte* en het stimuleren van natuur-inclusief bouwen.³⁰ Het college heeft na de vaststelling van de lokale woonzorgvisie een uitvoeringsprogramma uitgewerkt. De raad is hiervan op de hoogte gebracht via een raadsinformatiebrieven.³¹

²⁶ <https://oisterwijk.raadsinformatie.nl/document/14167614/1>

²⁷ [16-03+Woondeal+en+SRBT](#)

²⁸ [Raadsinformatiebrieven uitvoeringsprogramma regionale woonzorgvisie 2025](#)

²⁹ Bron: raadsinformatie gemeente Oisterwijk (ingekomen stukken, moties en toezeggingen, vergaderstukken en vragen aan het college van 2023-2025)

³⁰ <https://oisterwijk.raadsinformatie.nl/document/11497432/1>

³¹ <https://oisterwijk.raadsinformatie.nl/document/11889453/1>



De gemeenteraad neemt op het gebied van wonen in raadsvergaderingen initiatief door gebruik te maken van het vragenhalfuur, of door gebruik te maken van het instrument **moties vreemd aan de orde van de dag**. In bijvoorbeeld de motie vreemd aan de orde van de dag ‘starterslening’ in februari 2024 geven raadsleden een signaal aan het college over de financiële ruimte in dit revolverende fonds, wat mogelijk directe impact heeft op de starters in de gemeente. Aanvullend gaat het over de evaluatie van het fonds, wat resulteert in een technische aanpassing van dit instrument. Los van de inhoudelijke werking en effectiviteit van het desbetreffende instrument (starterslening) is dit een voorbeeld van de samenwerking van het gemeentebestuur in de gemeente Oisterwijk.

Verder is op het terrein van wonen in de afgelopen drie jaar te zien dat de raad op zoek is naar duiding van cijfers en realisatiesnelheid van woningbouwprojecten. Om overzicht te hebben van de huidige projecten en wat er nog in de pijplijn zit, is de gemeente Oisterwijk momenteel bezig met een woningbouwmonitor. Het idee is dat deze woningbouwmonitor de cijfers op het gebied van woningbouw in de gemeente inzichtelijk maakt, ook voor raadsleden. De bedoeling is dat de woningbouwmonitor zorgt voor mee grip, betere sturing en besluitvorming.

INSPIRATIEKADER

Op 12 juni stemde de Utrechtse gemeenteraad in met het initiatiefvoorstel ‘Geef woningzoekenden een stem’. De woningzoekende en de wens van de woningzoekende krijgt een duidelijkere plek in het totstandkomingsproces van een gebiedsontwikkeling. De in te richten ‘woontafel’ zorgt voor een vaste plek voor woningzoekenden bij gesprekken met corporaties, projectontwikkelaars en de gemeente over nieuwbouw.

Bron: <https://stadszaken.nl/artikel/7906/utrecht-start-woontafel-voor-woningzoekenden>

6.5 Constateringen

- **Rolverdeling en actieve rol gemeenteraad**
 - De gemeenteraad wordt op verschillende manieren geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van wonen. Wethouders informeren raadsleden tijdens de terugkerende actualiteitsessie over de voortgang van de portefeuille, ook op het gebied van wonen. Raadsleden worden geïnformeerd aan de hand van een raadsinformatiebrief en kompastrajecten worden besproken tijdens een raadsontmoeting. Door het classificeren van dossiers bepalen raadsleden de rol van de gemeenteraad.
 - Raadsleden hebben oog voor regelgeving en de kaders. Daarbij wordt rekening gehouden met het (tussentijdse) belang van inwoners en wegen zij de reikwijdte van de gevolgen af. De algemene indruk is dat raadsleden op goede vlieshoogte het gesprek voeren, op hoofdlijnen acteren en belangen van verschillende betrokkenen afwegen.
- **Maatwerk participatie en actieve ondersteuning procesmatige borging inwonersinitiatieven**
 - De gemeente heeft oog voor participatie en omvat een duidelijk proces, zonder (te) strakke regulering. Er wordt afgestemd op wat werkt voor inwoners en de organisatie. De gemeente bevordert inwonersinitiatieven actief, onder andere door de inzet van wijkregisseurs. Daarnaast vindt er in de raadscyclus een evaluatie plaats, waarin leerpunten en aanvullingen worden verwerkt.





Bijlage

Bijlage 1: Overzicht betrokken gemeenten regionale samenwerking(en)

Gemeenten	Gemeenten SRBT (Woondeal)	Gemeenten regio Hart van Brabant
Alphen-Chaam	X	X
Altena	X	
Baarle-Nassau	X	X
Breda	X	
Dongen	X	X
Drimmelen	X	
Etten-Leur	X	
Geertruidenberg	X	
Gilze en Rijen	X	X
Goirle	X	X
Heusden	X	X
Hilvarenbeek	X	X
Loon op Zand	X	X
Moerdijk	X	
Oisterwijk	X	X
Oosterhout	X	
Tilburg	X	X
Waalwijk	X	X
Zundert	X	
De betrokken waterschappen zijn de Brabantse Delta, De Dommel, Aa en Maas en Rivierenland. Provincie Noord-Brabant Rijk	X	



Bijlage 2: Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst: Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.

Anti-speculatiebeding: is een bepaling in een koopcontract van een nieuwbouwwoning, die de koper verplicht om de woning gedurende een bepaalde periode zelf te bewonen voordat hij of zij deze mag verkopen. Dit beding is bedoeld om speculatie op de woningmarkt te voorkomen, waarbij investeerders woningen opkopen om ze vervolgens snel met winst door te verkopen.

Beschrijvend onderzoek: Een onderzoeksmethode dat als doel heeft een situatie, fenomeen of groep zo volledig en nauwkeurig mogelijk in kaart te brengen en te beschrijven.

Huurdersorganisatie: is een georganiseerde groep huurders, meestal binnen een woningcorporatie of wooncomplex, die de belangen van de huurders behartigt. Zij overleggen vaak met verhuurders, woningcorporaties en/of gemeenten over zaken rondom wonen zoals betaalbaarheid en leefbaarheid.

Instrumenten: middelen om in te zetten om bepaalde beleidsvoornemens te realiseren.

Inwonersinitiatief: is een plan of project die inwoners van een gemeente starten om bijvoorbeeld de leefbaarheid in hun buurt of wijk te verbeteren. Het is een initiatief dat niet van de overheid komt, maar van de bewoners zelf, vaak met het doel om een maatschappelijke meerwaarde te creëren.

Kaderstelling: verwijst naar het vaststellen van randvoorwaarden en hoofdlijnen waaraan een bepaald onderwerp, project of beleid moet voldoen. Het is de procedure waarbij een politiek orgaan, zoals een raad, de grenzen en richtlijnen vastlegt voor het college of andere uitvoerende instanties. De kaders die door de raad worden vastgesteld, kunnen worden gezien als opdrachten en randvoorwaarden die het college moet gebruiken bij het ontwikkelen en uitvoeren van een beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking: De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (woningbouwprojecten van 12 woningen of meer) worden getoetst aan de ladder, waarbij onderbouwd moet worden of het plan in lijn is met de kwantitatieve behoefte. Daarnaast moeten nieuwe ontwikkelingen primair binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Pas als inbreiding niet mogelijk is, komt uitbreiding aan de orde.

Levensloopbestendige woningen: is een woning die is ontworpen om aan te passen aan de veranderende behoeften van bewoners gedurende hun hele leven.

Motie vreemd aan de orde: Een voorstel dat tijdens raadsvergadering wordt ingediend over een onderwerp dat niet op de agenda staat. Het is dus “vreemd aan de orde van de dag” en wordt vaak gebruikt om snel aandacht te vragen voor een actueel of urgent punt.

Mutatiegraad: Een mutatiegraad geeft aan welk aandeel van de woningen jaarlijks van huurder wisselt.



Parallel plannen: dit is een manier van plannen waarbij de diverse fases van een bouwproject gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd. Nu vinden deze fases, zoals het bepalen van uitgangspunten, rekenen, tekenen, onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen, vaak achter elkaar plaats.

Participatie: vindt volgens de participatieverordening van de gemeente Oisterwijk op twee manieren plaats. De eerste manier is inwonersparticipatie waarbij een bestuursorgaan het initiatief neemt en uitnodigt tot participatie. De tweede manier is overheidsparticipatie waarbij de samenleving kan vragen om participatie vanuit de overheid.

Prestatieafspraken: afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woon(zorg)visie.

Sociale huurwoning: huurwoning met een huurprijs tot de DAEB-huurgrens (voorheen liberalisatiegrens) van €900,07 (prijsspeil 2025). Het woningwaarderingstelsel wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een sociale huurwoning te bepalen.

Sociale woningbouw: dit is sociale bouw voor zowel huur- als koopwoningen. Denk hierbij aan huur onder de liberalisatiegrens (€1184,82, prijspeil 2025) en sociale koop tot €280.000 (prijsspeil 2025).

Speelveld: Het geheel aan omstandigheden, partijen, regels en machtsverhoudingen waarbinnen een organisatie of onderwerp functioneert. In onderzoek verwijst het naar de context waarin het onderwerp zich afspeelt.

Starterslening: een aanvullende lening om starters op de woningmarkt te helpen om de aankoop van hun eerste huis mogelijk te maken. Het overbruggt het verschil tussen de aankoopprijs van de woning en het maximale hypotheekbedrag dat de bank wil verstrekken. Deze lening wordt vaak verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Woningcorporatie: een woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich bezighoudt met het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare huurwoningen, voornamelijk voor mensen met een lager of middeninkomen. Woningcorporaties hebben geen winstoogmerk en zijn toegelaten door de overheid om hun maatschappelijke rol in de huisvesting te vervullen.

WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken): is de geschatte waarde van een onroerende zaak (zoals een woning, bedrijfspand of grond) op een specifieke datum, die jaarlijks door de gemeente wordt vastgesteld. Deze waarde wordt gebruikt om diverse belastingen en heffingen, zoals onroerendezaakbelasting, te berekenen.

Zelfbewoningsplicht: is een verplichting voor de koper om een woning gedurende een periode zelf te bewonen, in plaats van deze direct te verhuren of door te verkopen.



Bijlage 3: Landelijke basis en ontwikkelingen op het gebied van wonen

Omgevingswet

De Omgevingswet is een Nederlandse wet die sinds **1 januari 2024** van kracht is en tot doel heeft het beheren en beschermen van de leefomgeving te vereenvoudigen en te verbeteren. De wet bundelt en vervangt tientallen bestaande wetten en regels op het gebied van ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De wet beoogt een betere balans te vinden tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving, met minder regels, meer samenhang en meer ruimte voor lokaal maatwerk.

Woningwet

De Woningwet is een Nederlandse wet die regels stelt voor de volkshuisvesting, met name voor woningcorporaties. De wet regelt onder andere de kwaliteit van woningen, de toewijzing van sociale huurwoningen en de financiële huishouding van woningcorporaties.

Huisvestingswet

De Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad te reguleren, met name om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden. Dit gebeurt via een huisvestingsverordening, waarin regels worden vastgelegd voor het verlenen van huisvestingsvergunningen en eventuele voorrangsregels voor bepaalde groepen, zoals mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente of vitale beroepsgroepen.

Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur die sinds **juli 2024** is ingegaan, heeft als doel om de huurprijzen in het middensegment betaalbaarder te maken. Verhuurders moeten zich aan de maximale huurprijs houden die bij de kwaliteit van de woning past en gemeenten krijgen een handhavende rol.

De Wet goed verhuurderschap

Sinds **juli 2023** is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurbedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een onredelijke borg tegen te gaan. De wet regelt ook dat iedere gemeente vanaf 1 januari 2024 een meldpunt moet hebben waar inwoners terecht kunnen met klachten over ongewenst verhuurbedrag.

Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

Begin 2023 is het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting ingediend. Ondanks de val van het kabinet is dit wetsvoorstel niet controversieel verklaard door de Tweede Kamer. In november 2023 heeft de Raad van State advies gegeven over het wetsvoorstel, waarna de minister in maart 2024 het wetsvoorstel heeft aangeboden aan de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel richt zich op drie hoofdlijnen:



1. Regie op aantal woningen en locaties

Volkshuisvesting wordt als doel toegevoegd aan de Omgevingswet. Hiermee komt het gehele instrumentarium uit de Omgevingswet ter beschikking van het Rijk en de provincie. Daarmee:

- vallen woonvisie en woonzorgvisie onder het verplichte volkshuisvestingsprogramma, waarin Rijk, provincie en gemeenten hun woonbeleid op een aantal verplichte volkshuisvestelijke onderdelen concretiseren
- krijgt het volkshuisvestingsprogramma het karakter van een uitvoeringsprogramma dat de (gemeente)raad moet toetsen op realisatie
- worden rechterlijke procedures rondom bepaalde bouwprojecten versneld.

2. Regie op betaalbaarheid

Gemeenten met een lager aandeel sociale huurwoningen van het totale woningbezit dan het landelijke gemiddelde, zijn verplicht om hun totale nieuwbouwopgave voor minimaal 30% uit sociale huurwoningen te laten bestaan. Daarmee:

- komt er een nieuwe definitie van sociale huur, om helder te maken aan welke voorwaarden een sociale huurwoning moet voldoen
- is er een verwachte kansengelijkheid in de huisvesting van urgente aandachtsgroepen, door middel van een verplichte urgentieregeling binnen de gemeentelijke huisvestingsverordening.

3. Verstevigen lokale prestatieafspraken

Het is aan woningcorporaties de taak om naar redelijkheid bij te dragen aan het (nieuwe) gemeentelijke woonbeleid. Bovendien hebben gemeenten de plicht om zorgaanbieders uit te nodigen om aan te sluiten bij de lokale prestatieafspraken.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Als reactie op de urgente en crisisachtige ontwikkelingen op de landelijke woningmarkt is bij de formatie van het kabinet-Rutte IV de post van minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) gecreëerd. De minister publiceerde in **maart 2022** de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin staan oorzaken van de woningcrisis, doelstellingen én een programmatische aanpak voor het herstellen hiervan voor de komende jaren. Het doel van deze Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Langs de lijnen van zes programma's wordt getracht oplossingen en handvatten te bieden voor de crisis op de woningmarkt.

Programma Woningbouw

Het doel van dit programma is om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren. Bij nieuwe projecten is de regionale richtlijn twee derde in het betaalbare huur- en koopsegment, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Hiervoor wordt er ingezet op:

- het versterken van de regie vanuit de overheid door richtinggevende bouwdoelstellingen te verdelen door middel van regionale woondeals
- het verkleinen van de doorlooptijd tussen planvorming en realisatie van nieuwe projecten door het ontwikkelproces te verbeteren, vertraging te beperken, versnellingsmogelijkheden te benutten en besluitvormingsprocessen te verkorten
- het stimuleren van snelle woningbouw door financiële ondersteuning te bieden aan goede woningbouwprojecten met voldoende betaalbare woningen en een afgeronde ruimtelijke afweging die door financiële tekorten niet meer realiseerbaar blijken te zijn
- en het inzetten op grootschalige woningbouw door verstedelijkingsstrategieën voor zeven woningmarktregio's op te stellen.

Programma Betaalbaar wonen



Het doel van dit programma is om ervoor te zorgen dat woonlasten voor mensen in redelijke verhouding zijn tot het inkomen en dat meer mensen een voor hen passende en betaalbare woning kunnen krijgen. Hiervoor wordt er ingezet op:

- Het zorgen voor een betere aansluiting tussen vraag en aanbod voor middeninkomens door regulering middenhuur en het verbeteren van de positie van koopstarters
- Het aanpakken van te hoge woonlasten van mensen met een laag inkomen door middel van een verantwoord huurbeleid
- En het beter beschermen van kopers en huurders door het huur- en koopproces verder te reguleren.

Programma Een thuis voor iedereen

Het doel van dit programma is om te zorgen voor voldoende, betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Hiervoor wordt er ingezet op:

- Uitstroom uit opvang, instellingen of dak- en thuisloosheid te bevorderen door voldoende sociale woningen te realiseren en te borgen dat een deel van deze woningen wordt toegewezen aan specifieke groepen mensen
- Het realiseren van een evenwichtige verdeling tussen gemeenten door te sturen op 30% sociale huur per gemeente wanneer dit logisch en haalbaar is, provincies krijgen hiervoor een wettelijke interventiemogelijkheid
- Het voorzien in passende woningen in combinatie met wonen, zorg, welzijn en werk voor aandachtsgroepen door samenwerking tussen overheden, corporaties, huurders, cliënten-, zorg- en welzijnsorganisaties en marktpartijen intensief op te zoeken
- En het gebruik van goede huisvesting ter preventie van dak- en thuisloosheid en zorg- en welzijnsproblematiek.

Programma Wonen en zorg voor ouderen

Het doel van dit programma is het op gang brengen van een verhuisketen door voldoende woningen op maat voor onze ouderen te realiseren. Hiermee komen er passende woningen vrij voor gezinnen met kinderen en vervolgens ook voor starters. Hiervoor wordt er ingezet op:

- Het realiseren van 290.000 woningen die geschikt zijn voor ouderen, waarvan 80.000 woningen in een geclusterde woonvorm en 40.000 nieuwe verpleegzorgplekken, door de opgave te verdelen middels de regionale woondeals
- Het zorgen voor daadwerkelijke doorstroming van ouderen naar geschikte woonvormen door te informeren en te ontzorgen
- En bewegen en ontmoeten stimuleren door bij nieuwbouw de leefomgeving hierop in te richten.

Programma Leefbaarheid en veiligheid

Het doel van dit programma is om de leefbaarheid en veiligheid in de meest kwetsbare gebieden van Nederland in 15-20 jaar op orde te brengen en het perspectief aan bewoners te verbeteren. Hiervoor wordt er ingezet op:

- Een integrale aanpak met duidelijke regie door middel van de inzet van een adequaat juridisch instrumentarium
- Het verbeteren van slechte woningen en het zorgen voor meer gemengde wijken door het herstructureren van kwalitatief slechte woningen
- Meer bewoners mee kunnen laten doen in de samenleving en naast de fysieke leefomgeving ook te investeren in sociale interventies
- En te investeren in de preventie van jeugdcriminaliteit en het vergroten van de weerbaarheid van jongeren door middel van een fonds criminaliteitspreventie.

Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving



Het doel van dit programma is om in 2030 het reductiedoel van ten minste 55% CO₂-emissies te verminderen ten opzichte van 1990 te behalen. Hiervoor wordt er ingezet op:

- Een gebiedsgerichte aanpak van de warmtetransitie door een centrale rol neer te leggen bij de gemeente in de vorm van een transitievisie warmte
- En de aanpak van individuele woningen door een handelingsperspectief te bieden aan woningeigenaren.

Nationale Prestatieafspraken

Gelijktijdig met de ontwikkeling van de zes programma's uit de Nationale Woon- en Bouwagenda tekenden het Rijk, Aedes (koepelorganisatie woningcorporaties), VNG en de Woonbond in **juni 2022** de Nationale Prestatieafspraken. In ruil voor het afschaffen van de verhuurdersheffing voor woningcorporaties zijn de betrokken partijen een aantal bindende afspraken overeengekomen. Dit zijn onder andere:

- Landelijk gaan partijen voor het bijbouwen van 250.000 sociale huurwoningen in de periode van 2022 t/m 2030. Per gemeente wordt gestreefd naar 30% sociale huurwoningen van de totale woningvoorraad in de gemeente. In diezelfde periode bouwen woningcorporaties 50.000 middenhuurwoningen. Door middel van regionale woondeals (SRBT) worden deze aantallen over de verschillende gemeenten verdeeld en vastgesteld.
- In de periode 2022 t/m 2030 worden 675.000 sociale huurwoningen 'toekomstklaar' geïsoleerd, 450.000 sociale huurwoningen aardgasvrij gemaakt en tot en met 2028 verduurzamen alle corporaties de woningen met een E-, F- en G-energielabel.
- Tot en met 2030 investeren corporaties jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Tot en met 2030 investeren corporaties jaarlijks € 75 miljoen extra in de leefbaarheid en het sociaal beheer in de wijk.

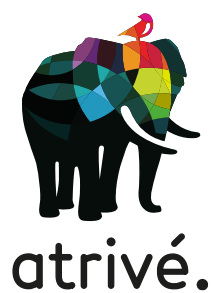
Twee jaar na ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken zijn de afspraken in 2024 opnieuw bekeken en waar nodig aangepast. Dit resulteerde in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035.³² In de herijkte nationale prestatieafspraken is het creëren van beschikbaarheid nog steeds de grootste opgave.

- De realisatie van sociale huurwoningen gaat minder snel dan gewenst. Het kwantitatieve doel is om vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. De ambitie is om dit kwantitatieve aantal in 2027 al te halen.
 - Sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen
 - Versnellen realisatie van lopende projecten die voldoende betaalbare woningen inhouden
 - Aanpassen programmering van huidige projecten waarvan het aandeel sociale huurwoningen niet voldoende is.
- De rol van woningcorporaties bij de realisatie van de bouw van middenhuurwoningen.

De Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 benoemen verschillende instrumenten, maar vooral de oproep voor het inzetten van bestaande instrumenten (die bijvoorbeeld specifiek bijdragen aan versnelling). Daarnaast worden er nieuwe instrumenten benoemd, bijvoorbeeld financieel (realisatiebonus) of het actief benutten van het instrument van uitruil. Dit laatste is bedoeld als instrument als het kansen biedt om realisatie van betaalbare woningen naar voren te halen. Parallel plannen wordt de nieuwe norm voor het versnellen van de realisatie.

³² [Rapport Nationale Prestatieafspraken corporatiesector 2025-2035](#)





Atrivé.

Adviesbureau op het terrein van wonen
en samenleven.

Maliesingel 38
3581 BK Utrecht

T 030 693 60 00
KvK Utrecht 17106411

E info@atrive.nl
W www.atrive.nl