Uitvoeringsagenda
Prestatieafspraken 2026







's-Hertogenbosch Brabant Wonen JOOST. Mooiland

Inhoudsopgave

Vooraf 3

0.Algemeen 5

1. Meer woonruimte door Strategisch en innovatief woonprogramma 6

1.1 Voldoende woningen met kwaliteit 6

1.2 Vernieuwing en innovatie 7

2. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen 9

2.1 Betaalbaar wonen 9

2.2 Passend wonen en doorstroming 9

2.3 Specifieke doelgroepen: ouderen, aandachtsgroepen en overige groepen 10

3. Leefbare en inclusieve buurten 15

4. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad 17

4.1 Duurzame woningvoorraad 17

Bijlage A: Programmalijnen uitvoering prestatieafspraken 19

Vooraf



Wij, de Bossche corporaties, de gemeente en het Stedelijk Huurdersplatform, zetten vol de schouders onder de grote woonopgaven. We zijn trots op wat we realiseren: we bouwen veel fijne betaalbare woningen in de sociale en middenhuur, we verduurzamen duizenden woningen, we pakken daklosheid voortvarend aan, we zorgen dat meer mensen kunnen wonen in de huizen die er al staan. Dat alles lukt ons in een lastige context waar vraagstukken als stikstof, netcongestie, stijgende bouwprijzen, personele tekorten en gebrek aan investeringscapaciteit voor corporaties door rijksbeleid dit niet bepaald makkelijker maken.

Naast de trots op wat we bereiken overheerst het gevoel van urgentie. Ondanks onze goede resultaten, neemt de schaarste in heel Nederland en ook in de gemeente ’s-Hertogenbosch toe. De prijzen van koopwoningen liggen gemiddeld inmiddels boven de 500.000 euro, het aantal actief woningzoekenden voor zowel sociale huur als middenhuur stijgt, het aantal woningen dat vrijkomt voor nieuwe huurders daalt. De druk neemt toe. En ondertussen verouderen ook bestaande wijken. Renovatie, verduurzaming en verdichting/ beter benutten van de bestaande voorraad wordt daarmee steeds belangrijker. Tegelijkertijd leveren die kansen voor een toekomstbestendige woningvoorraad, waarin we meer mensen prettig huisvesten, extra druk op. Sloop-nieuwbouw betekent immers dat we huidige bewoners met voorrang een fijne nieuwe woonplek bieden.

Kortom: we verdelen schaarste en tegelijk werken we zo hard mogelijk om de schaarste te verminderen. Door zoveel mogelijk nieuwe woonplekken te realiseren. Daarbij kiezen we voor kwaliteit. Het gaat ook om hoe mensen fijn (samen) wonen. Door meer gedeeld of gemeenschappelijk te wonen, maken we aandacht en zorgen voor elkaar mogelijk en makkelijk. Dat is hard nodig om vraagstukken zoals personeelstekort in de zorg en eenzaamheid aan te pakken. We werken ook aan een duurzame woningvoorraad. Met huizen die warm zijn in de winter, koel in de zomer, zonder tocht en vocht en met een lage energierekening.

Hier ligt onze focus voor komend jaar:

- **Beter benutten**: we gaan 75 huishoudens extra laten wonen in woningen die er al staan. Door woningsplitsen, woningdelen en hospitaverhuur.
- **Jongeren en starters**: we verbeteren de kans op een thuis voor jongeren en starters door woningen te labelen en toe te voegen.

- **Samen leven:** Gezamenlijk wonen, zorgzame samenleving, delen, het kleine ontmoeten. Begrippen en termen die inmiddels in elke projectgroep de revue passeren. We ontdekken met elkaar verder wat het is, kan zijn, en kan betekenen. Omdat we overtuigd zijn dat het nodig is.

We kijken ook verder vooruit:

- We bereiden ons voor op de lokale uitvoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting.
- We maken een gezamenlijke analyse van het wonen in 's-Hertogenbosch. Dat is de basis voor het gemeentelijk Volkshuisvestelijk programma en daaruit volgend de nieuwe Meerjarige Prestatieafspraken.
- We realiseren ons dat het duurzaam prestatiemodel van de corporaties onder druk staat. We wijzen de Rijksoverheid op haar rol om dit duurzaam op te lossen. Tegelijkertijd gaan we daar niet op wachten. We doen lokaal wat we kunnen. Daarbij liggen, als de financiën blijven knellen na het aantreden van een nieuw Kabinet, alle ‘knoppen’ op tafel. Denk aan: streefhuren, verkoop, nieuwbouw, renovatie en verduurzaming, onderhoud en beheerskosten. We voeren een open gesprek over wat er financieel wel en niet kan, we zoeken we samen naar mogelijkheden, we helpen elkaar waar mogelijk en we maken gezamenlijk keuzes. Ook als dat moeilijk is.

Zo zetten we ook komend jaar onze hechte samenwerking voort, met als doel #goed wonen in 's-Hertogenbosch.



0.Algemeen

Onderwerp	Afspraak	Wie?	Wanneer?
Monitoring op voortgang	Elk regulier DPO wordt de voortgang op de uitvoeringsagenda toegevoegd als stuk (in principe ter informatie).	Programmateam	3x per jaar
Monitoring op resultaat	Elk voorjaar maken we de Monitor Prestatieafspraken over het voorgaand jaar. De monitor geeft inzicht in de resultaten i.r.t. de doelstellingen.	Programmateam	Maart/april
Monitor Thuispoort	De corporaties binnen Thuispoort leveren jaarlijks de Regionale Monitor Wonen inclusief slaagkansmonitor op en bespreken de resultaten met gemeente en SHP.	Thuispoort, corporaties	Q1 2026
Regionale samenwerking	We maken werkafspraken over hoe we als lokale DPO-samenwerking (dus ook het SHP) ons verhouden tot regionale gremia zoals Thuispoort, Woondeal samenwerking, regionale corporatie-overleggen en regionale gemeentelijke overleggen.	Programmateam i.o.m. regio	Q2 2026
Nieuwe meerjarige prestatieafspraken	We maken een planning voor het opstellen van nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Deze planning sluit aan bij de totstandkoming van het gemeentelijk Volkshuisvestelijk programma. Voor beide stukken is één gezamenlijke analyse van het wonen in 's-Hertogenbosch de basis.	Programmateam	Q3/Q4 2026

1. Meer woonruimte door Strategisch en innovatief woonprogramma

1.1 Voldoende woningen met kwaliteit

Onderwerp	Afspraak	Wie?	Wanneer?
Woningproductie Sociale huur	In 2026 realiseren we circa 280 sociale huurwoningen door nieuwbouw.	Werkgroep productie en programmering	2026
	We werken aan versnelling van de woningbouw door in 2026 circa 1000 woningen in aanbouw te hebben en voor tenminste 400 woningen vergunning aan te vragen.	Werkgroep productie en programmering	2026
Woningproductie Middenhuur	In 2026 realiseren we circa 40 middenhuurwoningen door nieuwbouw.	Werkgroep productie en programmering	2026
	Indien het Rijk onze aanmelding honoreert starten we een pilot ‘Realiseren middenhuur binnen DAEB segment’.	Werkgroep productie en programmering	2026
Verkoop	De corporaties verkopen sinds 2023 gemiddeld maximaal 50 sociale huurwoningen per jaar.	Corporaties	2026
Flexwoningen	We verplaatsen in 2026 de 40-48 flexwoningen van de locaties Empel en Rosmalen.	Werkgroep productie en programmering	2026
Parallel plannen	We blijven de lessen van ‘parallel plannen’ toepassen in andere projecten om de doorlooptijd van eerste idee tot start bouw te verkorten.	Werkgroep productie en programmering	2026
Gezamenlijk wonen	In elk nieuwbouwproject verkennen we of/hoe we gezamenlijk wonen vorm kunnen geven. Dat kan op veel verschillende manieren en in allerlei vormen.	Werkgroep productie en programmering	2026
	We vormen samen een concreet beeld bij “gezamenlijk wonen” door de lessons learned in beeld te brengen en we verdiepen de samenwerking met welzijnspartners op dit thema.	Werkgroep productie en programmering	2026
Stem van de woningzoekenden	Samen met de Woonbond, vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en SHP verkennen we de inrichting van een Platform voor Woningzoekers.	SHP	Vanaf Q1 2026

1.2 Vernieuwing en innovatie

Onderwerp	Afspraak	Wie?	Wanneer?
Sloop	We werken samen op basis van de Bossche Bewonersverhuisregeling. We hebben aandacht voor de implementatie en uitvoering in de eerste periode.	Werkgroep Sloop-nieuwbouw	Q1 implementatie
	We monitoren het aantal herstructureringsurgenten (signaalwaarde 150 per jaar) en sturen indien nodig bij door bijvoorbeeld het schuiven van projecten in de tijd of (tijdelijke) aanpassing in de woonruimteverdeling.	Werkgroep productie en programmering, Taskforce	Elke Taskforce
	De woningcorporaties herijken hun Sociaal Statuut Renovatie, voor zover dat niet recent is gebeurd.	Woningcorporaties	2026
Leegstandsverhuur	Corporatiewoningen die tijdelijk leegstaan in verband met aanstaande sloop benutten we zo lang mogelijk voor de opgaven die we zien. Dat geldt ook voor leegstaand vastgoed in eigendom van de gemeente. Dat doen we door in te zetten op effectieve leegstandsverhuur. Hierover maken we afspraken met leegstandsbeheerders.	Corporaties en gemeente	Q1/2 2026
	We zetten leegstandsverhuur waar mogelijk gericht in voor: -jongeren en starters *(zie 2.3 onder jongeren/starters).* -(dreigend) dak- en thuisloze alleenstaanden die zelfredzaam zijn *(zie 2.3 onder aanpak daklоosheid).*	Corporaties en gemeente	2026
	Ook leegstaande woningen kunnen we ‘beter benutten’. Waar mogelijk wordt ingezet op gedeelde leegstandsverhuur (bijvoorbeeld friends-wonen). *(zie ook hieronder bij beter benutten).*	Corporaties en gemeente	2026
Beter benutten bestaande voorraad	Gemeente en corporaties gaan verder met de aanpak beter benutten van bestaande woningen, waarin alle vormen van woningdelen en transformatie meegenomen worden.	Werkgroep beter benutten	2026
	De gezamenlijke aanpak op woningdelen gaan we in 2026 verder opschalen. We streven ernaar om in 2026 circa 75 extra huishoudens te huisvesten via beter benutten. Dat betreft zowel harde splitsing, woningdelen via kamerverhuur/zachte splitsing, hospitaverhuur als gedeelde (leegstands)verhuur. Voorwaardelijk hiervoor zijn voldoende mutaties van de grotere woningen én snelle procedures bij de gemeente.	Werkgroep beter benutten	2026

	We zetten woningen die ontstaan door 'beter benutten' in om de slaagkansen van jongeren en starters te verbeteren. Er wordt nadrukkelijk samengewerkt met de aanpak jongeren/starters.	Werkgroep beter benutten en werkgroep jongeren/starters	2026
	De gemeente maakt het vergunningsproces voor 'beter benutten' zo duidelijk en eenvoudig mogelijk. Daarbij stuurt de gemeente op een snelle doorlooptijd. Op basis van de eerste aanvragen voor woningdelen, verbetert de gemeente waar mogelijk de procedure.	Gemeente, Werkgroep beter benutten	Q1 2026
	De gemeente evalueert de beleidsregels woningsplitsing en verkameren en betrekt de ervaringen van de corporaties bij die evaluatie. Mogelijk leidt dit tot aanpassing van de beleidsregels.	Gemeente, werkgroep beter benutten	Q2 2026
	We zetten gericht in op doorstroming om meer grote woningen beschikbaar te krijgen voor woningdelen. Daarbij leggen we de link met de regionale doorstroomregeling die in ontwikkeling is en ontwikkelen we een proactieve gerichte aanpak.	Werkgroep beter benutten en Regionale werkgroep doorstroomregeling	Q1/2 2026
	We starten met een 2-jarige pilot voor hospitaverhuur. Hierbij werken we met een externe partij die zorgt voor zichtbaarheid, bekendheid en bemiddeling tussen hospita en huurder. En die daarnaast ook ons als organisaties ontzorgt.	Werkgroep beter benutten	Q1 voorbereiding, Q2 start pilot.
	We voeren een gezamenlijke communicatiecampagne over beter benutten met als doel: bekendheid met mogelijkheden, stimuleren initiatief en draagvlak creëren.	Werkgroep beter benutten	Q1 2026
	De gemeente voert in VNG en G40 verband lobby richting Rijksoverheid om belemmeringen voor 'beter benutten' weg te nemen. Bijvoorbeeld met betrekking tot de kostendelersnorm. Bij signalen van belemmeringen op gemeentelijk niveau worden negatieve gevolgen voor woningdelers zoveel mogelijk weggenomen of beperkt.	Gemeente	Q3 2026

2. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

2.1Betaalbaar wonen

Onderwerp	Afspraak	Wie?	Wanneer?
Huurbeleid en huurprijzen	De inzet van de corporaties is het volgen van de Nationale Prestatieafspraken voor de huurverhoging in 2026. De corporaties voeren hierover overleg met hun huurdersorganisatie.	Corporaties en SHP	Q1 2026
Woonlasten, armoede en schulden	We dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid om oplopende schulden en huisuitzettingen te voorkomen. Daarvoor werken we samen aan een structurele en werkbare oplossing voor situaties waarin oplopende schulden problematisch worden. Dit doen we door te leren van concrete casussen. Vanuit deze praktijkervaringen willen we: • de doelgroep beter in beeld krijgen, • patronen en belemmeringen herkennen, • concrete samenwerkingsafspraken te maken	Corporaties en gemeente	2026
	De inzet van EHBG/vroegsignalering wordt uitgebreid waardoor meer en actiever signalen opgevolgd kunnen worden	EHBG	2026

2.2Passend wonen en doorstroming

Onderwerp	Afspraak	Wie?	Wanneer?
Evenwichtige slaagkansen	We scherpen onze doelstellingen over evenwichtige slaagkansen aan en daarmee stellen we (opnieuw) de uitgangspunten voor de woonruimteverdeling vast.	Werkgroep evenwichtige slaagkansen	Q1
	We krijgen inzicht en overzicht in de effecten van de huidige en voorgenomen maatregelen (zoals doorstroomregeling, jongerenlabels en loting).	Werkgroep evenwichtige slaagkansen	Q1
	We bepalen of al onze maatregelen op de woonruimteverdeling nog aansluiten bij de aangescherpte doelstellingen. Indien nodig sturen we bij.	Werkgroep evenwichtige slaagkansen	Q2/Q3
	Totdat anders wordt besloten, sturen we stedelijk op de wenselijke verhouding voor het toewijzen van woningen: 33% met voorrang via directe toewijzing, 33%	Werkgroep evenwichtige slaagkansen	2026

	op basis van inschrijftijd en 33% via loting. Na het direct bemiddelen wijzen we evenveel woningen via loting als via inschrijftijd toe.		
Doorstroming	De corporatie(s) binnen Thuispoort stellen in Q2 een gezamenlijke regionale doorstroomregeling op, Gemeente en het SHP worden actief betrokken bij de totstandkoming van de nieuwe (regionale) doorstroomregeling. Er wordt ook regionaal afgestemd met de drie partijen. Implementatie is voorzien in Q4.	Regionale werkgroep doorstroomregeling, gemeente en SHP	Q2/Q4
Middeninkomens	We spreken af dat de afzonderlijke corporaties maximaal 15% vrije toewijzing gebruiken voor middeninkomens, en ook niet-DAEB woningen inzetten voor middeninkomens.	Per corporatie	Continu
	We stimuleren middeninkomens om zich bij Thuispoort in te schrijven. Dit doen we op een moment dat er ook concreet aanbod is voor middeninkomens.	Communicatie	n.t.b.
	We onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om ook particuliere betaalbare huurwoningen via Thuispoort te gaan aanbieden.	Werkgroep evenwichtige slaagkansen	Q4 2026

2.3 Specifieke doelgroepen: ouderen, aandachtsgroepen en overige groepen

Onderwerp	**Afspraak**	**Wie?**	**Wanneer?**
Woonzorg-programmering	We werken aan een regionale woonzorgprogrammering op basis van de in 2025 gemaakte (regionale) woonzorganalyse van Companen. In 2026 geeft dit inzicht in de opgave in aantallen woningen tot 2040 in de nieuwbouw of transformatie. Het gaat daarbij enerzijds om zorggeschikte, geclusterde en nultredenwoningen voor ouderen) en anderzijds over mensen met een lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, waaronder maatschappelijke opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW).	Regionale werkgroep woonzorgprogrammering, lokale werkgroep Wonen en Zorg	Q3
	We gaan lokaal het gesprek aan hoe we uitvoering geven aan de regionale woonzorgprogrammering (wanneer die af is). We bekijken daarbij de mogelijkheden in de nieuwbouw, transformatie en de bestaande voorraad.	Werkgroep wonen en zorg	Q4
	We maken inzichtelijk hoeveel woningen worden verhuurd aan/via zorginstellingen. Om zorgvuldig uitspraken te doen over de opgave voor Den	Werkgroep wonen en zorg	2026

	Bosch die volgt uit de regionale woonzorg analyse, is een beter inzicht over wat we al verhuren aan zorginstellingen helpend.		
	We analyseren aantallen en de profielen van de jongeren die uitstromen via urgentie om een scherper beeld te krijgen van de behoeften.	Werkgroep wonen en zorg	2026
Ouderen	We werken aan revitalisering van bestaande geclusterde of zorggeschikte woningen. In 2026 werken we aan planontwikkeling voor Antoniegaarde, Eemweg, Mariaoord, de Taling.	Werkgroep wonen en zorg	2026
	We werken aan locatie-gerichte oplossingen om hulpmiddelen zoals scootmobielen en driewielfietsen te stallen. Hierover maken we afspraken voor nieuwbouw en de bestaande voorraad.	Werkgroep wonen en zorg	2026
	We verkennen de voorwaarden om (in bestaande bouw en nieuwbouw) ontmoetingsruimten te realiseren, inclusief de daarbij behorende beheerafspraken en inzet op community building.	Werkgroep wonen en zorg (ism zorgaanbieders en welzijnswerk)	2026
	De 65+ verhuisregeling blijft van kracht tot de eventuele regionale doorstroomregeling van Thuispoort gaat gelden (zie ook onder 2.2 bij doorstroming).	Werkgroep wonen en zorg	2026
Verstandelijke Beperking (VG)	BrabantWonen levert medio 2026 in Orthen-links 22 nieuwbouwwoningen op voor zorgorganisatie Cello. Jongeren met een vorm van autisme gaan er zelfstandig begeleid wonen. In de eerste helft van 2026 levert Zayaz 40 zelfstandige appartementen op aan SWZ voor cliënten met niet aangeboren hersenletsel (NAH).	Werkgroep wonen en zorg	Q2/3
Jongeren en starters	We zetten in op het uitbreiden van woonplekken die geschikt zijn voor jongeren en starters via: -Beter benutten van bestaande woningen *(zie 1.2 beter benutten)* -Leegstandsverhuur van corporatiewoningen *(zie 1.1 leegstandsverhuur)* -Labelen van bestaande en nieuwe woningen *(zie hieronder)*	Werkgroep jongeren en starters	2026
	We gaan meer woningen labelen voor jongeren en starters. Daarbij gaan we twee type labels hanteren. Een jongerenlabel voor 18 tot 21 jaar en een starterslabel voor 21 tot 28 jaar. In totaal gaan we in 2026 1600 tot 1800 woningen labelen. Dat doen we door: • De huidige 1200 jongerenwoningen te her-labelen naar 500 jongerenlabels (18 tot 21) en 700 starterslabels (21 tot 28 jaar).	Werkgroep jongeren en starters	Q1 - Q3

	• Het toevoegen van 400-600 nieuwe starterslabels (21 tot 28 jaar). Dit bereiken we op verschillende manieren. Zie de afspraken hieronder.		
	-gespikkeld over de stad labelen we bestaande woningen voor jongeren/starters;	Werkgroep jongeren en starters	Q1 - Q3
	-bij nieuwbouw en transformatie-kansen onderzoeken we de mogelijkheid om woningen de labelen voor jongeren of starters;	Werkgroep jongeren en starters	2026
	-we starten een pilot voor het omzetten van studentenwoningen naar woningen voor jongeren of starters.	Werkgroep jongeren en starters	Q1 - Q3
	-we onderzoeken of we in slecht verhuurbare 65+ complexen woningen willen labelen voor jongeren en starters.	Werkgroep jongeren en starters	Q1 - Q3
	De corporaties kunnen gebruik maken een van jongerencontract bij woningen die gelabeld zijn voor jongeren en starters tot 28 jaar. Hierbij is voorkomen van dakloosheid altijd prioriteit en houden we oog voor voldoende doorstroommogelijkheden.	Werkgroep jongeren en starters	2026
	We starten met een jongerenraad. Dit is een groep (8 tot 15) Bossche jongeren tussen de 17- 35 jaar die zicht op vrijwillige basis inzet voor de belangen van leeftijdsgenoten. Het doel van de jongerenraad is jongeren duurzaam en structureel betrekken bij het Bossche volkshuisvestingsbeleid door met ons mee te praten en te adviseren over wat jongeren belangrijk vinden.	Werkgroep jongerenparticipatie	Q1
Urgent woningzoekenden	We komen tot een concrete uitwerking van een regionale- en lokale urgentieregeling. We werken mee aan de impactanalyse, botsproeven en verdere uitwerking zodat besluitvorming kan plaatsvinden.	Werkgroep wonen en zorg, regionale werkgroep aandachtsgroepen	2026
	Vanuit de woonruimteverdeling (directe bemiddeling) dragen we bij aan een aantal opgaven voor huisvesting van aandachtsgroepen. Komend jaar verwachten we dit aantal woningen in te zetten voor:	Werkgroep wonen en zorg	2026

	<table><tr><th>Opgave wonen en zorg (prognose)</th><th>2026</th></tr><tr><td>Taakstelling statushouders</td><td>100</td></tr><tr><td>Urgentie sociaal en medisch</td><td>100</td></tr><tr><td>Uitstroom uit zorg via urgentieplus (incl. Housing First)</td><td>155</td></tr><tr><td>Tweede kans/ maatwerk</td><td>90</td></tr><tr><td>Wonen Eerst (aanpak dakloosheid)</td><td>45</td></tr><tr><td>Totale opgave (aantal woningen)</td><td>490</td></tr></table>		
Actieplan Dakloosheid	We geven uitvoering aan het 'Regionaal actieplan dakloosheid Meierij en Bommelerwaard' samen met de woningcorporaties en MO Den Bosch, via ons lokale plan van aanpak.	Werkgroep wonen en zorg	2026
	We willen, binnen de huidige mogelijkheden en routes, (dreigend) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen met voorrang aan een woning te helpen. Hiermee handelen we in lijn met, maar vooruitlopend op, de wettelijk verplichte urgentie voor deze doelgroep in de WVRV.	Werkgroep wonen en zorg	Q1 uitwerken, z.s.m. implementatie
	We verkennen 10-15 Skaeve Huse woonplekken. In 2026 starten we met de verkenning van het concept, mogelijke locatie, samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen en communicatiestrategie.	Werkgroep wonen en zorg	2026
	Voor (dreigend) dak- en thuisloze alleenstaanden die zelfredzaam zijn, onderzoekt de gemeente uitbreiding van het woonhotel in leegstaande panden die in eigendom zijn van de gemeente (en die op termijn gesloopt worden). Ook zoeken we opties in leegstandsverhuur van corporatiewoningen *(zie ook 1.1 onder leegstandsverhuur).* Dit biedt hen een tijdelijke woonplek, van waaruit zij op zoek kunnen naar een definitieve woonplek.	Werkgroep wonen en zorg	Q1 uitwerken, z.s.m. implementatie
	We zetten de aanpak 'Onder de pannen' door, waarbij we mogelijkheden voor andere vormen van hospitaverhuur verkennen *(zie 1.2 onder Beter Benutten)*.	Werkgroep wonen en zorg	2026

Woonwagen bewoners	We blijven in gesprek met de klankbordgroep Woonwagenbewoners om zicht te houden op de brede leef kwaliteit op woonwagenlocaties.	Gemeente en corporaties	2026
	De gemeente past de toewijzingsregels aan (bij meerdere geïnteresseerden in ‘categorie 1’ wordt de volgorde bepaald op basis van leeftijd i.p.v. wachtlijst).	Gemeente	Q1
	We onderzoeken de mogelijkheden naar uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen door: - Het invullen van lege standplaatsen - Ruimte voor uitbreiding op bestaande kampen onderzoeken - Onderzoeken waar er in de buurt van bestaande kampen uitgebreid kan worden. - Onderzoeken mogelijkheid nieuw kamp.		
	We doorlopen het proces, samen met bewoners, voor de toevoeging van extra standplaatsen in project De Donken.	Gemeente en corporatie	2026

3. Leefbare en inclusieve buurten

Onderwerp	Afspraak	Wie?	Wanneer?
Leefbare inclusieve buurten	We hebben blijvende aandacht voor de leefbaarheid in de wijken en buurten, ook in relatie tot de woonzorg opgave die we hebben.	Allen	2026
	We blijven inzetten op initiatieven, projecten en concepten zoals Zachte landing in de wijk, Welkom in de buurt, Lief en leedstraten, buurtverbinders, inzet op huurdersverenigingen. Zo blijven we bijvoorbeeld verder inzetten op ontmoeten en verbinden in De Hooghe Clock. We bouwen de activiteiten in 'De Klepel' verder uit en maken plannen voor een nieuwe invulling van de Plint in het gebouw.	Allen	2026
Kruiskamp – Schutskamp ('s-Hertogenbosch West)	In de wijken Kruiskamp en Schutskamp (’s-Hertogenbosch West) werken we samen in de netwerkaanpak Samenwerkwijze om multiproblematiek en afstemming tussen professionals effectiever en efficiënter vorm te geven.	Gemeente, corporatie	2026
Hambaken	Samen met wijkpartners en bewonersgroepen werken we momenteel aan het opstellen van een wijkfoto. Deze wijkfoto brengt in kaart welke sociale, maatschappelijke en vastgoedinitiatieven in de wijk actief zijn. Op basis hiervan ontwikkelen we een koersdocument dat richting geeft aan zowel de korte als de lange termijn. Dit document wordt in het eerste kwartaal van 2026 opgeleverd. Zayaz ziet een kans om voortvarend te starten met de eerste uitvoeringsstroom van een integrale wijkaanpak in de Muziekinstrumentenbuurt. In 2026 en 2027 worden hier ruim 200 woningen gerenoveerd. Deze fysieke ingrepen bieden mogelijkheid om sociale opgaven te koppelen aan de renovatie. Als eerste stap zetten we in op het bieden van gerichte sociale ondersteuning achter de voordeur, daar waar dit het meest nodig is. Hierbij nemen we de geleerde lessen uit De Haren mee.	Corporatie, gemeente	Q1 2026 en daarna
Gestelse Buurt	In 2026 gaan we de buurtaanpak ‘de gestelse buurt werkt’ (2020-2030) na vijf jaar evalueren. De evaluatie heeft als doel om terug te kijken wat op wat goed	Programmateam Gestelse Buurt	2026

	ging en wat we hebben geleerd zodat we deze lessen kunnen gebruiken bij het invoeren van gebiedsgericht werken in andere buurten van Den Bosch.		
De Haren	In 2026 zal de gebiedsontwikkeling vooral fysiek van aard zijn. De focus ligt volledig op de realisatie van de vier nieuwbouwlocaties in de wijk. Daarnaast wordt op initiatiefniveau samengewerkt met partners zoals Samen Gezond. In 2026 krijgt De Haren een boost op het gebied van ontmoeten, spelen, bewegen en natuur door de aanleg van een speel- en beweegroute. Dankzij een subsidie van Jantje Beton is er samen met de bewoners in de buurt een ontwerp gemaakt. Dit realiseren we in de eerste helft van 2026. De natuurlijke tuin die wordt aangelegd zal door bewoners zelf worden beheerd.	Corporatie, gemeente	2026
Gebiedsgericht werken gemeente	In het DPO van mei/juni wordt elk jaar een update gegeven op het gebiedsgericht werken vanuit de gemeente.	Gemeente	mei/juni

4. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

4.1 Duurzame woningvoorraad

Onderwerp	Afspraak	Wie?	Wanneer?
Uitfasering energielabels EFG	Per 1-1-2029 zijn er geen corporatiewoningen meer met een E-, F- of G-label m.u.v. woningen met sloopbestemming en monumenten. Om op koers te blijven, streven de corporaties ernaar om het percentage woningen met een energielabel E, F of G terug te brengen van 5% in 2024 naar 2% in 2026.	Woningcorporaties, werkgroep energie	31-12-2026
Energetische kwaliteit woningen	De woningcorporaties verlagen de gemiddelde warmtevraag van corporatiewoningen (conform NPA en de afspraken in het DZHA) van 104kWh/m2 in 2025 naar 94 kWh/m2 in 2030. We volgen jaarlijks of we op koers liggen om dit doel te realiseren.	Woningcorporaties, werkgroep energie	31-12-2026
Energetische kwaliteit woningen	In 2026 verbeteren de corporaties ruim 1600 woningen, een deel van deze projecten loopt door in 2027. Specifiek werken de corporaties aan het isoleren van woningen en het toepassen van duurzame warmte-installaties eventueel i.c.m. het plaatsen van zonnepanelen.	Woningcorporaties, werkgroep energie	31-12-2026
Warmtetransitie	We maken in 2026 een gezamenlijke planning voor de buurtaanpak in de warmtetransitie voor de periode 2026-2035. Conform de afspraken die zijn gemaakt in het DPO van 23 oktober 2025.	Werkgroep energie	1-3-2026
Actualisatie routekaart circulair bouwen	We starten met de actualisatie van de routekaart circulair bouwen zodat er op basis van de laatste inzichten en innovaties een duidelijk beeld komt van het gezamenlijke pad richting een nieuw Bosch normaal in bouwen.	werkgroep circulariteit	Start in Q1 2026 en doorlopend
Circulaire visie voor gronduitgifte en gebiedsontwikkelingen	De gemeente start met het ontwikkelen van een circulaire visie voor (sociale) woningbouw als onderdeel van de koersnota circulaire economie.	Gemeente van werkgroep circulariteit	In Q2 geformuleerd Q3 vastgesteld
Meer ruimte duurzaamheid in welstandsnota	De gemeente start met het actualiseren van de welstandsnota zodat er meer ruimte is voor het thema duurzaamheid. De woningcorporaties dragen hieraan bij door het aanleveren van casussen en voorbeelden.	Werkgroep circulariteit	Doorlopend in 2026

Voorbeeldprojecten Het Nieuwe Normaal	Er worden drie voorbeeldprojecten aangewezen waarbij wordt onderzocht hoe *Het Nieuwe Normaal* als hulpmiddel en gezamenlijke taal kan worden ingezet als standaard voor circulair bouwen.	Woningcorporaties van werkgroep circulariteit	Start in Q1 doorlopend 2026
Aanpak hitteoverlast komende zomers	We zetten samen een aanpak op waarmee we huurders die extreme hitteoverlast ervaren de komende zomers helpen en bereiden pilots voor het uitvoeren van de aanpak voor.	Werkgroep klimaatadaptatie	Van Q1 doorlopend
Vergroenen van tuinen	We werken aan een pilot voor een aanpak om tuinen van huurders structureel te vergroenen. Waarbij ook aandacht is om de tuin gedurende de huurperiode groen te laten en goed te onderhouden.	Werkgroep klimaatadaptatie	Starten in Q2 daarna doorlopend
Communicatie klimaatmaatregelen	We starten met het uitwerken van een gezamenlijke communicatiecampagne zodat we vanuit eenzelfde boodschap bewoners betrekken bij klimaat- en biodiversiteitsmaatregelen.	Werkgroep klimaatadaptatie	Starten in Q1 en daarna doorlopend

Bijlage A: Programmalijnen uitvoering prestatieafspraken

Per programmalijn bestaat er een werkgroep (of meerder werkgroepen) met twee trekkers: één iemand van de gemeente en één iemand van de corporatie. De programmalijnen die we onderscheiden zijn:

- Woningproductie
- Sloop-nieuwbouw
- Beter benutten bestaande voorraad
- Woonlasten
- Evenwichtige slaagkansen
- Wonen-zorg (specifieke doelgroepen)
- Jongeren – starters
- Duurzaamheid