Meerjarenprestatieafspraken 2024-2027 en prestatieafspraken 2024 gemeente Asten

De meerjarenprestatieafspraken bestaan uit de Nationale Prestatieafspraken die de volkshuisvestelijke opgave tot en met 2030 bevatten. Deze zijn overeengekomen door Aedes, Woonbond, VNG en minister van Volkshuisvesting. De meerjarenprestatieafspraken (blauw) gaan over de jaren 2024-2027 en bevatten de specifieke prestaties voor 2024 (oranje). Ze zijn verdeeld in de 5 pijlers beschikbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en samenwerking en uitvoering. Komende jaren schuiven de meerjarenprestatieafspraken telkens een jaar op met de prestaties voor het volgende jaar.

Pijler 1. Beschikbaarheid

1.1 Van landelijke doelen naar gemeentelijke opgaven

1.1.1 WoCom realiseert (daar waar nodig samen met andere corporaties) de nieuwbouwopgave voor sociale huurwoningen uit de woondeal. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad weer groeit zodat de wachtlijsten weer afnemen, dat de bestaande voorraad kwalitatief ontwikkeld/ wordt vernieuwd met passende woningen (gericht op kleinere huishoudens) en dat door de bouw van sociale huur gemengde wijken worden gerealiseerd.

Prestatie 2024: woCom realiseert in samenspraak met de gemeente mogelijke projecten uit de kansenkaarten, om de woondeal te realiseren. De historie, planning en prognose hiervan is in bijlage 1 toegevoegd.
Prestatie 2024: Gemeente Asten, Bergopwaarts en woCom bespreken de rol van de corporaties in de gezamenlijke opgave voor nieuwbouw.

1.1.2 Samen met de 13 MRE-corporaties geeft woCom invulling aan het realiseren van de in de woondeal afgesproken middeldure huurwoningen.

Prestatie 2024: woCom geeft, als zij middeldure huurwoningen oplevert, voorrang aan doorstromers uit de sociale huurwoningen van woCom.

1.1.3 De gemeente zorgt voor 130% plancapaciteit tot en met 2030 en zij streeft ernaar dat dat deze plannen op tijd hard zijn (3 jaar vooruit minimaal 100% plancapaciteit). Zodat de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Voor woCom betekent dit dat het investeringsbedrag op een niveau is waarbij het haalbaar is om de woningen tegen een sociale huurprijs te verhuren. Daarnaast moet de regie die door de gemeente gevoerd wordt op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld. De voortgang van de beschikbaarheid van de locaties en betaalbaarheid ervan wordt gemonitord (tijdens het regulier overleg (tussen manager vastgoed en wethouder) iedere 6 weken).

Prestatie 2024: de gemeente hanteert voor 2024 een sociale grondprijs van € 225,=. WoCom heeft een verzoek ingediend voor een verlaging naar € 186,=. In lijn met hierover op regionaal niveau te maken afspraken, gaan woCom en de gemeente Asten hierover in 2024 in gesprek.

1.1.4 Bij het vrijkomen van grondposities die in bezit zijn van de gemeente en bedoeld zijn voor sociale huurwoningen is/zijn de corporatie(s) prefererend partner. Dat wil zeggen dat in beginsel de betreffende grondpositie alleen aangeboden wordt aan de corporatie(s) tegen de afgesproken sociale grondprijs. Alleen wanneer dit niet tot een aanvaardbare afspraak leidt tussen de gemeente en corporatie(s) kan de grondpositie aangeboden worden aan een andere partij.

1.1.5 De gemeente beschikt over een doelgroepenverordening waarin is opgenomen dat sociale huurwoningen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Prestatie 2024: gemeente Asten onderzoekt, mede op basis van ervaringen binnen de regio, de mogelijkheden om te komen tot een doelgroepenverordening met daarin een instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen.

1.1.6 Op 1-1-2024 treedt de Wet Kwaliteitsborging (WKb), gelijktijdig met de Omgevingswet, inwerking. De gemeente zal hiervoor haar legesverordening aanpassen en daarmee worden de legeskosten gebaseerd op de werkelijke kosten.

Prestatie 2024: de gemeentes passen hun legesverordening aan i.v.m. de Wet Kwaliteitsborging (WKb).

1.2 Voorraad ontwikkeling en benutting bestaande voorraad

1.2.1 WoCom zet in op het bouwen van duurzame reguliere woningen voor de lange termijn.

Prestatie 2024: gemeente Asten onderzoekt binnen de MRE naar mogelijkheden om het vergunningsverleningsproces te bespoedigen.

1.2.2 Onderzocht wordt of een klein deel van de woningbouwopgave zal worden ingevuld door flexwoningen, te realiseren op locaties waar reguliere woningbouw niet haalbaar is. Met flexwoningen, in principe toegankelijk voor alle huurders, en het (tijdelijk) ombouwen van kantoren of maatschappelijk vastgoed kan de opgave sneller gerealiseerd worden. Om het voor woCom haalbaar te maken is het van belang dat er garantie voor een locatie is van minimaal 30 jaar. Is dit niet haalbaar dan is een herplaatsingsgarantie (binnen de gemeente, inclusief bouwrijp maken van de grond) noodzakelijk (totaal moet 30 jaar gegarandeerd zijn).

Prestatie 2024: gemeente Asten onderzoekt, in samenwerking met woCom, de mogelijkheid van flexwoningen t.b.v. de urgente behoefte aan woningen voor (alleenstaande) statushouders en andere urgente doelgroepen.

1.2.3 WoCom en gemeenten stimuleren regelingen die samenwonen bevorderen en nemen hiertoe belemmeringen weg. Zodat meerdere 1- of 2-persoonshuishoudens onder een dak/achter een voordeur kunnen wonen en dit geen ongunstig effect heeft op de woonquote van de bewoners.

Prestatie 2024: gemeente Asten brengt vanuit het traject van de woonzorgvisie in beeld aan welke woonvormen behoefte is in Asten. Afhankelijk van deze uitkomsten kan bekeken worden of woningsplitsing/kamerverhuur etc goede oplossingen zouden kunnen bieden.

1.2.4 Verkoop en sloop zijn voor woCom een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid. WoCom gaat terughoudend om met verkoop van sociale huurwoningen totdat voldoende nieuwbouw (vanuit de woondeal) gerealiseerd is. Tenzij het bedrijfsmatig of maatschappelijk beter is de woning bij mutatie te verkopen.
Bovenstaande staat los van verkoop van huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens en commercieel vastgoed, uit het zogenaamde niet-DAEB segment.

Prestatie 2024: bij verkoop van woningen informeert woCom de gemeente over hun besluit.

1.2.5 Door verkoop van woningen aan (zittende) huurders kan woCom als corporatie doorstroming en eigen woningbezit van de doelgroep bevorderen. Bovendien zet woCom met gerichte verkoop onder voorwaarden (zoals bijvoorbeeld Koopgarant of Slimmer kopen) van bestaande huurwoningen (bij voldoende kernvoorraad) in voor betaalbare koop. En geeft hiermee een bestendige invulling aan de opgave in de sociale en betaalbare koop.

1.3 Randvoorwaarden en ondersteuning

1.3.1 WoCom en gemeente monitoren (tijdens het regulier overleg tussen wethouder en manager Vastgoed) de ontwikkeling van de sociale voorraad om te kunnen voldoen aan de groeiende behoefte aan betaalbare huurwoningen.
Om de opgave in de sociale woningvoorraad te kunnen realiseren zeggen de gemeente en woCom toe de capaciteit met prioriteit in te zetten voor projecten met sociale huurwoningen. Bij capaciteitsproblemen bij één van de partijen, wordt in onderling overleg de prioriteit bepaald op basis van kansrijkheid en hoeveelheid woningen.

Prestatie 2024: Om te kunnen voldoen aan de groeiende behoefte aan betaalbare huurwoningen monitort woCom jaarlijks cijfers over de woonruimteverdeling en levert deze aan bij gemeente en huurdersorganisatie. Zie bijlage 2 voor een overzicht van de indicatoren die gemonitord worden.

Pijler 2. Verduurzaming

WoCom stimuleert het verlagen van de milieudruk bij renovaties, stimuleert het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en bevordert circulaire- en industriële bouw en klimaat adaptief bouwen, in balans met de kosten van de renovatie of de bouw. Programma's als Building Balance waar biobased isolatiemateriaal gebruikt wordt zijn hier voorbeelden van. We werken in de aankomende jaren (t/m 2027) naar het voor 100% toepassen van biobased isolatiemateriaal. Ook stimuleren we aanpassingen/stappen zoals het afkoppelen van de hemelwaterafvoer en ontharden van tuinen.

2.1 Aardgasvrije woningen

2.1.1 Om het uiteindelijke doel om geen CO_2-uitstoot meer in de gebouwde omgeving in 2050 te bereiken moeten alle woningen op termijn van het aardgas en op een andere bron overstappen voor verwarming en warm water.

Prestatie 2024: om alle woningen op termijn van het aardgas te krijgen, haalt woCom, voor haar totale bezit, in de aankomende jaren (t/m 2030) gemiddeld 136 woningen per jaar van het aardgas af. De aantallen per gemeente voor 2024 staan in bijlage 3.
Prestatie 2024: woCom stelt samen met de energiewerkgroep (bestaande uit woCom en afvaardiging van de huurdersorganisaties) richtlijnen op over het moment van informeren van huurders bij duurzaamheidswerkzaamheden in de woning.

2.1.2 Vooruitlopend op de verplichting van het vervangen van CV-ketels door hybride ketels in 2026, plaatst woCom jaarlijks bij een deel van de ketelvervangingen al een hybride installatie.

Prestatie 2024: woCom heeft in 2024 als doel 100 woningen, waarbij een ketelvervanging gepland staat, te voorzien van een hybride installatie. De exacte locaties worden bekend per jaar, besproken met betreffende huurder en geselecteerd op basis van no regret (de investering moet goed besteed zijn).

2.1.3 De gemeente heeft in 2021 een transitievisie Warmte uitgewerkt. Deze wordt elke 5 jaar herijkt.

Prestatie 2024: gemeente en woCom beoordelen uiterlijk in 2024 vanuit de vastgestelde transitievisie en uitvoeringsplannen de haalbaarheid van aardgasvrije woningen in 2030. En informeren de huurdersorganisatie hierover.
Prestatie 2024: de gemeente is in eerste instantie aan zet voor het creëren van draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners. De gemeente betrekt woCom en de huurdersorganisaties vroegtijdig en laat woCom meedenken over de te maken keuzes (zodat werkzaamheden op elkaar afgestemd worden). WoCom en de huurdersorganisatie delen daarbij hun kennis over het bereiken van draagvlak.
Prestatie 2024: in de energiewerkgroep wordt nagedacht over oplossingen van de eventuele geluidsoverlast van warmtepompen.
Prestatie 2024: gemeente, woCom en huurdersorganisaties informeren huurders over regelingen om energielasten deels te compenseren en mogelijkheden om te verduurzamen (waaronder: duurzaam bouwloket, brieven, website, et cetera).

2.2 Isoleren en uit faseren slechte labels

2.2.1 Ook de kwaliteit en het comfort van de woning moeten verbeterd worden. WoCom groeit hier gefaseerd en versneld naartoe via realistische uitvoeringsplannen (bijlage). Het toekomst klaar isoleren van woningen is hier onderdeel van.

Prestatie 2024: woCom brengt t/m 2030 gemiddeld 190 woningen per jaar naar de, door de overheid gedefinieerde, isolatie standaard (voldoende geïsoleerd, goed kierdicht, goede ventilatie om te kunnen verwarmen met een lage temperatuurverwarmingssysteem). De aantallen per gemeente voor 2024 staan in bijlage 3.
Prestatie 2024: woCom heeft budget gereserveerd om gemiddeld 180 woningen per jaar (t/m 2030) (op aanvraag van de huurder) te voorzien van zonnepanelen.
Deze worden op aanvraag van de huurders geplaatst en zijn daarmee vooraf niet bekend.
Prestatie 2024: woCom heeft voor 2024 een budget gereserveerd om tot 250 woningen energetisch te verbeteren op aanvraag van de huurder.
Prestatie 2024: woCom versnelt het uit faseren van woningen met een E, F en G-label. WoCom heeft in 2028 geen woningen meer met een EFG-label en loopt hierbij voor op planning. De aantallen per gemeente voor 2024 staan in bijlage 3.
Prestatie 2024: woCom werkt toe naar het verduurzamen van de woningen met enkel biobased bouwmaterialen (zoals daken isoleren met stro). In 2024 isoleert woCom bij 40 woningen de daken van binnenuit met biobased materialen. Bij een aanvraag van de huurder voor dakisolatie bepaalt woCom of dit materiaal geschikt is.
Prestatie 2024: de huurdersorganisaties beantwoorden vragen van huurders over verduurzaming en ondersteunen bij gedragsverandering.

2.2.2 Indien bij dakrenovaties sprake is van een beperkte toename van het bouwvolume enkel door dikkere isolatie hoeft woCom hier geen vergunning voor de activiteit bouwen voor aan te vragen, maar zal zij dit doen met een meldingsplicht. Hiermee verleent de gemeente haar medewerking in de versnelling van het proces en worden er geen onnodige kosten gemaakt.

Prestatie 2024: Gemeente Asten onderzoekt in 2024 wat de mogelijkheden zijn voor alleen meldingsplicht mbt dakrenovaties waarbij geen constructiewijziging nodig is.

Pijler 3. Betaalbaarheid

3.1 Generieke huurmatiging

3.1.1 In afwijking van het inflatievolgend beleid van de afgelopen jaren spreken we af dat de huursom van woCom in 2024 en 2025 een maximale stijging heeft die gelijk is aan de CAO loonontwikkeling van het voorgaande jaar – 0,5%.

Prestatie 2024: woCom vraagt advies aan het Platform van de drie huurdersorganisaties over de jaarlijkse huuraanpassing.

3.2 Lagere huren voor lagere inkomens

3.2.1 Het aantal woningen met een huurprijs tot €550,- (prijspeil 2020) neemt in de totale corporatie voorraad niet af tot 2025. In 2020 was de huurprijs van 46% van de totale corporatie voorraad € 550,- (prijspeil 2020) of minder. WoCom zorgt dat het aantal woningen (4.730 woningen per 1-7-2020) met een huurprijs tot bovenstaande grens (bereikt door de eenmalige huurverlaging in 2023) op peil blijft.

Prestatie 2024: woCom levert het aantal woningen van 1 juli 2023 en 1 juli 2024 met een huurprijs tot € 575,03 (prijspeil 2023) aan in kwartaal 3 aan gemeente en huurdersorganisaties, zodat deze afspraak gemonitord kan worden.

3.2.2 WoCom en gemeente werken intensief samen om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Als woCom in een uiterst geval over gaat tot (de procedure van) uitzetting dan geeft woCom dit aan bij de gemeente. Zodat de gemeente samen met de netwerkpartners tot een oplossing kan komen voor deze inwoners.

Prestatie 2024: in het kader van vroegsignalering informeert woCom de gemeente actief bij huurachterstanden van haar huurders.

3.2.3 De gemeente, woCom en huurdersorganisaties blijven samenwerken om de doelgroep die te maken heeft met energiearmoede zo goed mogelijk te ondersteunen. De gemeente heeft vanuit het Rijk een uitkering gekregen voor een aanpak energiearmoede. Uit onderzoek van TNO blijkt dat 2/3 van de doelgroep in een corporatiewoning woont.

Prestatie 2024: gemeente, woCom en huurdersorganisatie blijven de huurders en overige inwoners tijdens momenten waarop contact plaatsvindt wijzen op de financiële ondersteuningsmogelijkheden die er al zijn, zoals de VoorzieningenWijzer, regelingen om de energielasten deels te compenseren en overige gemeentelijke regelingen voor lagere inkomens.

3.3 Gratis isolatie

3.3.1 WoCom isoleert de huurwoningen zonder huurverhoging voor de huurder. Hieronder valt isolatie van vloeren, dak, spouwmuren en kozijnen/glas.

3.3.2 Bovendien voorziet woCom de komende jaren zoveel mogelijk appartementen van zonnepanelen ten behoeve van de elektra van de algemene ruimtes. WoCom brengt hiervoor geen kosten in rekening bij de huurders, waardoor de kosten voor de elektra van algemene ruimtes aanzienlijk dalen.

Prestatie 2024: woCom en de energiewerkgroep bespreken de invloed van het eventueel afschaffen van de salderingsregeling zodra het aan de orde is. Met als doel te beoordelen of de afgesproken servicekosten voor zonnepanelen nog in lijn zijn met de besparing van de energielasten.

Pijler 4. Leefbaarheid

Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door woCom en de gemeente.

4.1 Kwalitatief goede woningen in veilige, gemengde en leefbare wijken en buurten

4.1.1 Het op peil houden van de kwaliteit van de sociale huurwoningen is een kerntaak van woCom. Daarom heeft woCom vanaf 2026 geen woningen meer met een slechte staat van onderhoud (conditiescore categorie 5 en 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. WoCom heeft als strategie om op natuurlijke momenten asbest te verwijderen voor zover mogelijk/bereikbaar.

Prestatie 2024: woCom levert in het eerste kwartaal de onderhoudsplanning per complex aan bij de gemeente en huurdersorganisaties. En informeert hen bij grote wijzigingen in de planning.
Prestatie 2024: woCom gaat in kwartaal 2 met de gemeente in gesprek over de afvoer van de inhoud van de ondergrondse containers.

4.1.2 Om de leefbaarheid in kwetsbare gebieden te verbeteren werkt woCom, de gemeente en andere partijen aan verspreiding van kennis en het stimuleren van wijkgerichte aanpak.

Prestatie 2024: om goed zicht te houden op de leefbaarheid in de verschillende wijken, organiseert woCom tweewekelijks een intern Wijktafeloverleg waarin alle noodzakelijke teams vertegenwoordigd zijn. WoCom kent vier wijktafels; Asten-Someren, Cranendonck/Heeze-Leende, Helmond en Laarbeek. Bijzonderheden die voortkomen uit het overleg worden gedeeld met de gemeente.
Prestatie 2024: gemeente en woCom maken afspraken over de wijkgerichte aanpak ter verbetering van de leefbaarheid in kwetsbare gebieden, waaronder de aanpak voor woonfraude en de aanpak overlast t.b.v. het delen van gegevens.

4.1.3 Om de leefbaarheid te verbeteren wordt er van woCom gevraagd om te investeren in sociaal beheer in de wijk. Er wordt door gemeente, woCom en andere partijen geïnvesteerd in het realiseren van 'buurtkamers', waar woCom, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn.

Prestatie 2024: Om de woonomgeving te verbeteren of het contact tussen bewoners te versterken door eenmalige projecten en hiermee overlast te voorkomen, heeft woCom voor 2024 een leefbaarheidsfonds van € 350.000,- van en voor huurders. Zodra het jaarplan van afdeling Wonen klaar is wordt gecommuniceerd hoe dit bedrag besteed wordt.
Prestatie 2024: woCom implementeert de visie op 'zichtbaarheid in de wijk' en betrekt de gemeente, bewonerscommissies en andere partijen vanaf kwartaal 2 hierbij.
Prestatie 2024: woCom realiseert in elke gemeente (in het kader van het project 'zichtbaarheid in de wijk') ontmoetingen met de huurders (o.a. door spreekuren, flexwerkplekken op locatie, huiskamers of buurtkamers).

4.1.4 Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. In de praktijk zal dit variëren van een versterkte inzet van sociaal beheer in de wijk, een gezamenlijke aanpak van wijken met sterk versnipperd bezit, schuldhulpmaatregelen, tot en met gezamenlijke wijk- en buurtactiviteiten.

Prestatie 2024: woCom organiseert minimaal 1 'kijk in de wijk' per Wijktafel. Hierin wordt samen met gemeente, huurdersorganisatie, politie, inwoners en andere belanghebbenden fysiek een wijk bezocht, verbeterpunten in kaart gebracht en een plan van aanpak gemaakt.

4.1.5 De herstructurering van corporatiebezit kan niet los worden gezien van de benodigde vernieuwing van de particuliere voorraad. Voor herstructurering is het belangrijk dat onder regie van de gemeente synergie wordt gerealiseerd bij het zoveel mogelijk gezamenlijk en gelijktijdig aanpakken van de corporatievoorraad en de particuliere voorraad in wijken. Daarbij heeft ieder een eigenstandige rol. Corporaties zijn bovenal verantwoordelijk voor de corporatievoorraad.

Prestatie 2024: gemeente en woCom maken samen met andere betrokken partijen afspraken over de kwaliteit van woningen, aantallen en locaties van te herstructureren woningen.

4.2 Een (t)huis voor iedereen

4.2.1 De leefbaarheid in wijken en buurten wordt negatief beïnvloed wanneer er een te hoge concentratie is van huishoudens in een kwetsbare positie. Om dit te voorkomen, zal de gemeente hun 'fair share' leveren in het huisvesten van aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders en mensen met sociale of medische urgentie. Ook goede huisvesting van arbeidsmigranten is een aandachtspunt in het kader van leefbaarheid. Door een meer evenwichtige verdeling ontstaat minder concentratie.

Prestatie 2024: de gemeenten werken in 2024 aan de woonzorgvisie waarin de aandachtsgroepen opgenomen worden. Gemeente, woCom en huurdersorganisaties gaan in gesprek over hoe de aandachtsgroepen het beste gehuisvest kunnen worden. En wat ieders bijdrage hierin is.
Prestatie 2024: woCom en gemeente maken afspraken over de problematiek die kan ontstaan door het huisvesten van aandachtsgroepen (bijvoorbeeld hygiëne, vervuiling en overlast).
Prestatie 2024: woCom en de gemeente spreken af dat maximaal 30% van de vrijkomende woningen aan aandachtsgroepen wordt verhuurd.

4.2.2 Als onderdeel van het programma 'Een (t)huis voor iedereen' wordt toegewerkt naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven om naar een woningvoorraad met 30% sociale huurwoningen toe te groeien in gemeenten waar dat nog niet het geval is.

Prestatie 2024: bij de totale nieuwbouwopgave per gemeente wordt minimaal 30% sociale huurwoningen gerealiseerd. Voor het realiseren van gemengde wijken is het streven dat in een wijk of buurt maximaal 50% sociale huurwoningen staan, verspreid over de wijk of buurt. De gemeente monitort jaarlijks het percentage sociale huurwoningen per wijk of buurt en deelt dit met woCom en de huurdersorganisatie.

4.2.3 Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, partijen in het sociaal domein en partijen in het fysieke domein. WoCom vervult in dit samenspel vaak een belangrijke rol. De woonzorgvisie die vanaf 2024 verplicht wordt is een belangrijk middel om te komen tot verdere verbinding tussen de gemeente, woCom, maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties.

Prestatie 2024: de gemeente betrekt woCom en huurdersorganisatie bij het opstellen van de woonzorgvisie.

4.2.4 De gemeente en woCom geven samen invulling aan de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling voor statushouders. De gemeente voert de regie, geeft inzicht in de opgave, zorgt dat de juiste informatie op het juiste moment beschikbaar is en voert de communicatie met het COA voor koppelingen en met Vluchtelingenwerk voor de inzet van maatschappelijke begeleiding. WoCom kijkt bij vrijkomende woningen of deze passend zijn voor de doelgroep. Door de medewerkers van de afdeling leefbaarheid en verhuur van de wijktafel wordt besloten of de woning naar een statushouder, urgente of andere woningzoekende gaat. Er wordt onder andere rekening gehouden met de spreiding en het moment dat een kandidaat beschikbaar is. WoCom heeft geen woningen voor gezinnen met meer dan 8 personen. Wanneer er een achterstand op de taakstelling is ontstaan gaan gemeente en woCom in gesprek over mogelijke oplossingen.

Prestatie 2024: gemeente, woCom en huurdersorganisatie maken afspraken over het percentage, als onderdeel van de te plaatsen bijzondere aandachtsgroepen, te huisvesten statushouders door woCom. Ten koste van welke doelgroep dit gaat en hoe de bovenop dit percentage te huisvesten statushouders gehuisvest moeten worden.
Prestatie 2024: woCom en gemeente maken afspraken over het plaatsen van statushouders waaronder de leegstandskosten, begeleiding etc.

4.3 Wonen en ouderen

4.3.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Om aan de toename van de behoefte te voldoen van woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen, is samenwerking nodig tussen alle partners en is de inzet van woCom belangrijk. Vanaf 1 januari 2026 is de woonzorgvisie voor gemeenten verplicht. Hierin wordt de leefomgeving en voldoende aanbod van voorzieningen meegenomen.

Prestatie 2024: de gemeente betrekt woCom en huurdersorganisaties bij het opstellen van de woonzorgvisie, met daarin onder andere de behoefte aan woningen voor ouderen.

4.3.2 WoCom zet zich in voor de bouw van en transformatie naar nultredenwoningen. De gemeente ondersteunt woCom door het faciliteren in o.a. vergunningen en bestemmingsplannen.

4.3.3 WoCom en gemeente stimuleren de doorstroming van ouderen.

Prestatie 2024: woCom brengt de doorstroomregeling in elk gesprek met ouderen onder de aandacht. Ook wordt de regeling regelmatig onder de aandacht gebracht op de website en in de Bij Buurten. WoCom zet bovendien verhuiscoaches in om de begeleiding van (potentiële) doorstromers te verbeteren.
Prestatie 2024: de gemeente geeft hun bijdrage aan de hand van de opgestelde woonzorgvisie.
Prestatie 2024: woCom voert de verbeteringen vanuit de evaluatie van de doorstroomregelingen door.

Pijler 5. Samenwerking en uitvoering

5.1 Aard en looptijd van de afspraken

5.1.1 De prestatieafspraken beschrijven de investeringsopgave tot en met 2030.

5.1.2 Vanwege de onzekerheden over de (economische) ontwikkelingen in de lange periode tot 2030 hebben de betaalbaarheidsafspraken een looptijd tot en met 2025. Voor de periode na 2025 maken we nieuwe afspraken over de betaalbaarheidsmaatregelen.

5.1.3 Voor deze afspraken zijn wederkerigheid, evenwichtigheid en gezamenlijke verantwoordelijk noodzakelijke voorwaarden. Het gaat niet alleen om de financiële haalbaarheid: de grootste uitdagingen liggen bij voldoende (betaalbare) locaties, capaciteit en afstemming van regionale investeringsagenda's, samenwerken aan (betaalbaar) wonen en woonvisies.

5.1.4 WoCom en haar huurdersorganisaties hechten veel waarde aan huurdersparticipatie. Het vinden van een nieuwe, bredere, vertegenwoordiging waarbij vanuit diversiteit en afspiegeling van de doelgroep huurders bevraagd kunnen worden is daarbij een thema.

Prestatie 2024: woCom en huurdersorganisaties laten zich inspireren door nieuwe en frisse ideeën over huurdersvertegenwoordiging middels één of meerdere inspiratiesessies en komen tot een advies over de structuur en invulling van huurdersvertegenwoordiging.

5.2 Financieel kader

5.2.1 Ten minste elke drie jaar zal een herijking van de prognose van de investering plaatsvinden. Ook zal een herijking plaatsvinden in het geval zich onverwachte gebeurtenissen voordoen waarvan het aannemelijk is dat zij de financiële haalbaarheid van de afspraken in het geding brengen. Als uit deze herijking blijkt dat de opgave financieel niet langer haalbaar is dan zetten we ons gezamenlijk in om tot een oplossing te komen. Tot slot spreken partijen af dat als het kabinet beleid doorvoert dat een significant effect heeft op de financiële haalbaarheid van deze afspraken, waardoor deze niet meer financieel haalbaar zijn, we hier niet langer aan gehouden kunnen worden.

5.3 Monitoring

5.3.1 We monitoren de voortgang van de prestatieafspraken om te kijken of bijstelling en bijsturing nodig is. De voortgang wordt besproken tijdens de ambtelijke en bestuurlijke overleggen. De ambtelijke overleggen vinden maximaal 4 keer per jaar plaats, de bestuurlijke overleggen vinden 2 keer per jaar plaats (in het voorjaar en najaar).

Prestatie 2024: woCom en gemeenten voeren structureel overleg (ieder kwartaal) op het thema duurzaamheid. En bij behoefte vaker.
Prestatie 2024: de afspraken voor de ambtelijke- en bestuurlijke overleggen worden door woCom aan het einde van het voorgaande jaar gepland in overleg met de gemeente en huurdersorganisatie.
Prestatie 2024: de voorbereiding en verslaglegging van de ambtelijke overleggen worden verzorgd door woCom.
Prestatie 2024: de voorbereiding en verslaglegging van de bestuurlijke overleggen worden verzorgd door de gemeente.

5.3.2 Als er door (externe) omstandigheden een situatie ontstaat dat afspraken niet meer haalbaar blijken met de voorziene middelen of beschikbare uitvoeringscapaciteit. Wordt in de reguliere overlegmomenten gesproken over bijstelling van de prestatieafspraken om de doelen in zicht te houden of om aanvullende maatregelen te nemen. Dit voorkomt ook dat we worden gehouden aan een onhaalbaar gebleken afspraak. Dit geldt omgekeerd ook in een situatie waarbij blijkt dat er meer middelen of uitvoeringscapaciteit beschikbaar is dan nodig voor het behalen van de afspraken.

Gemeente Asten	Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Asten** J.P.E. Bankers, wethouder
WOCOM	Namens **woCom** **A.** Nieuwland- Aarts, directeur-bestuurder a.i.
Someren Heeze-Leende de Pan Asten Cranendonck	Namens **Bewonersraad de Pan** J.G.C.M. Noten, voorzitter

Bijlage 1 Woningvoorraad, historie, planning en prognose

Historie, planning en prognose Asten					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Asten (1-1)	**246**	**246**	**246**	**246**	**246**
Verkoopprognose	0	0	0	0	0
Sloopplanning	0	0	0	0	0
Nieuwbouwplanning	0	0	0	0	0
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	0	0	0	0	0
NETTO	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
SALDO (31-12)	**246**	**246**	**246**	**246**	**246**

Nieuwbouw projecten Asten (stand)	
Streefportefeuille (2022-2031)	30
Opgeleverd (2022-2031)	0
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	0
Hard (investeringsvoorstel)	0
Medium (in ontwikkeling)	0
Zacht (grondpositie bekend)	0
Totaal aantal woningen in projecten	**0**
% Plancapaciteit (norm: 130%)	0%

Overzicht projecten

Historie, planning en prognose Cranendonck					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Cranendonck (1-1)	**1.444**	**1.450**	**1.464**	**1.508**	**1.553**
Verkoopprognose	0	-1	-2	-1	-2
Sloopplanning	0	0	-24	0	0
Nieuwbouwplanning	6	14	70	46	0
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	0	1	0	0	0
NETTO	**6**	**14**	**44**	**45**	**-2**
SALDO (31-12)	**1.450**	**1.464**	**1.508**	**1.553**	**1.551**

Nieuwbouw projecten Cranendonck (stand)	
Streefportefeuille (2022-2031)	196
Opgeleverd (2022-2031)	6
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	4
Hard (investeringsvoorstel)	78
Medium (in ontwikkeling)	38
Zacht (grondpositie bekend)	35
Totaal aantal woningen in projecten	**155**
% Plancapaciteit (norm: 130%)	82%

Overzicht projecten
Grootschoterweg Budel-Schoot
Dorpstraat Soerendonk
Neerlanden II/ III Maarheeze
Bibliotheek Budel
St. Lambertusstraat Budel-Schoot
Boschakkers I/II Budel
Cranendoncklaan Budel
Heistraat/Hoevestraat Gastel

Historie, planning en prognose Heeze-Leende					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Heeze-Leende (1-1)	**917**	**918**	**928**	**929**	**949**
Verkoopprognose	0	0	0	0	0
Sloopplanning	0	0	0	0	0
Nieuwbouwplanning	0	10	0	20	20
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	1	0	1	0	0
NETTO	**1**	**10**	**1**	**20**	**20**
SALDO (31-12)	**918**	**928**	**929**	**949**	**969**

Nieuwbouw projecten Heeze-Leende (stand)	
Streefportefeuille (2022-2031)	76
Opgeleverd (2022-2031)	6
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	0
Hard (investeringsvoorstel)	10
Medium (in ontwikkeling)	50
Zacht (grondpositie bekend)	91
Totaal aantal woningen in projecten	**151**
% Plancapaciteit (norm: 130%)	216%

Overzicht projecten
IFD woningen Zwarte Pad Leende
Breedvennen Leende
Bulders Heeze

Historie, planning en prognose Helmond					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Helmond (1-1)	**1.988**	**1.995**	**1.994**	**2.000**	**2.049**
Verkoopprognose	-2	-1	-2	-1	-2
Sloopplanning	0	0	0	0	0
Nieuwbouwplanning	9	0	8	50	66
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	0	0	0	0	0
NETTO	**7**	**-1**	**6**	**49**	**64**
SALDO (31-12)	**1.995**	**1.994**	**2.000**	**2.049**	**2.113**

Nieuwbouw projecten Helmond (stand)	
Streefportefeuille (2022-2031)	487
Opgeleverd (2022-2031)	13
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	9
Hard (investeringsvoorstel)	0
Medium (in ontwikkeling)	485
Zacht (grondpositie bekend)	66
Totaal aantal woningen in projecten	**560**
% Plancapaciteit (norm: 130%)	118%

Overzicht projecten
Arbergstraat Helmond-West (app)

Historie, planning en prognose Laarbeek					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Laarbeek (1-1)	**2.161**	**2.131**	**2.150**	**2.194**	**2.246**
Verkoopprognose	-2	-2	-2	-2	-2
Sloopplanning	-28	-17	-4	0	0
Nieuwbouwplanning	0	37	50	54	51
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	0	1	0	0	1
NETTO	**-30**	**19**	**44**	**52**	**50**
SALDO (31-12)	**2.131**	**2.150**	**2.194**	**2.246**	**2.296**

Nieuwbouw projecten Laarbeek (stand)	
Streefportefeuille (2022-2031)	275
Opgeleverd (2022-2031)	0
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	37
Hard (investeringsvoorstel)	50
Medium (in ontwikkeling)	104
Zacht (grondpositie bekend)	121
Totaal aantal woningen in projecten	**312**
% Plancapaciteit (norm: 130%)	113%

Overzicht projecten
Michaelplein Beek en Donk
Leonardusplein Beek en Donk
De Hoge Suute fase 1 Mariahout
De Hoge Suute fase 2 Mariahout
Boscheweg Aarle Rixtel
Baverdestraat Lieshout

Historie, planning en prognose Someren					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Someren (1-1)	**1.435**	**1.431**	**1.430**	**1.445**	**1.480**
Verkoopprognose	-4	-1	-1	-1	-1
Sloopplanning	0	0	-9	0	0
Nieuwbouwplanning	0	0	25	36	40
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	0	0	0	0	0
NETTO	**-4**	**-1**	**15**	**35**	**39**
SALDO (31-12)	**1.431**	**1.430**	**1.445**	**1.480**	**1.519**

Nieuwbouw projecten Someren (stand)	
Streefportefeuille (2022-2031)	274
Opgeleverd (2022-2031)	10
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	0
Hard (investeringsvoorstel)	21
Medium (in ontwikkeling)	90
Zacht (grondpositie bekend)	50
Totaal aantal woningen in projecten	**161**
% Plancapaciteit (norm: 130%)	61%

Overzicht projecten
Vijzelstraat Someren 21 won
De Goede Vaart II Someren-Eind 20 won
Lierop Zuid ca 30 won
Centrumplan Someren ca 40 won
Groote Hoeven ca 35 won

Historie, planning en prognose woCom					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
woCom (1-1)	**8.191**	**8.171**	**8.212**	**8.322**	**8.523**
Verkoopprognose	-8	-5	-7	-5	-7
Sloopplanning	-28	-17	-37	0	0
Nieuwbouwplanning	15	61	153	206	177
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	1	2	1	0	1
NETTO	**-20**	**41**	**110**	**201**	**171**
SALDO (31-12)	**8.171**	**8.212**	**8.322**	**8.523**	**8.694**

Nieuwbouw projecten woCom (stand)	
Streefportefeuille (2022-2031)	1338
Opgeleverd (2022-2031)	35
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	56
Hard (investeringsvoorstel)	159
Medium (in ontwikkeling)	767
Zacht (grondpositie bekend)	363
Totaal aantal woningen in projecten	**1345**
% Plancapaciteit (norm: 130%)	103%

Bijlage 2 overzicht indicatoren monitoring

Wat	Van wie	Aan	Wanneer
Overzicht gelabelde verkoopwoningen	woCom	Gemeente en HO	Q1
Overzicht aantal verkopen voorgaande jaar	woCom	Gemeente en HO	Q1
Uitgevoerde onderhoud voorgaande jaar	woCom	Gemeente en HO	Q1
Geplande onderhoud lopend jaar	woCom	Gemeente en HO	Q1
Geplande duurzaamheidsmaatregelen lopend jaar	woCom	Gemeente en HO	Q1
Geplande nieuwbouw lopend jaar	woCom	Gemeente en HO	Q1
Ontwikkeling woningvoorraad (inclusief sloop, nieuwbouw en verkoop)	woCom	Gemeente en HO	Q1
Aantal meldingen overlast en woonfraude voorgaande jaar	woCom	Gemeente en HO	Q1
Aantal bijzondere verhuringen (incl. statushouders) voorgaande jaar	woCom	Gemeente en HO	Q1
Rapportages over verhuringen, zoekduur, reactiegraad en weigeringsgraad per gemeente van voorgaande jaar.	woCom	Gemeente en HO	Uiterlijk 1 juli

Bijlage 3 Verduurzaming

2024

8383 woningen woCom
34* woningen maken we aardgasvrij in 2024 (route 2, 2A+5, 2B, 5)
248 woningen gaan naar de isolatiestandaard in 2024 (route 2, 2A, 4)
EFG 274 of minder EFG labels over in 2024

Laarbeek
Aarle-Rixtel, Beek en Donk, Lieshout, Mariahout

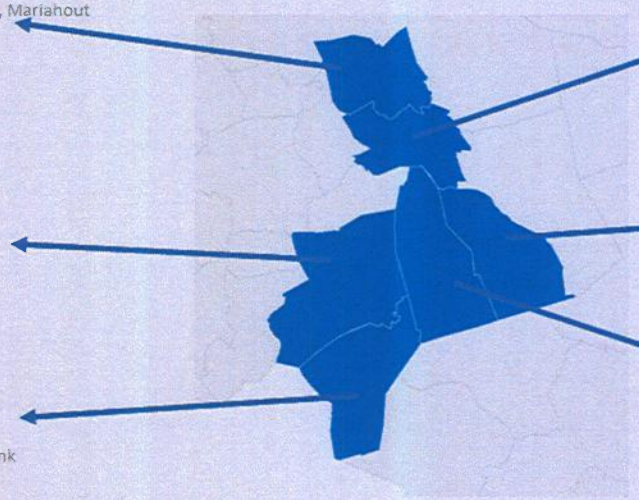
2162
3
3
EFG 94

Heeze-Leende
Heeze, Leende, Sterksel

957
0
43
EFG 36

Cranendonck
Budel, Gastel, Maarheeze, Soerendonk

1453
0
78
EFG 31



Helmond
Binnenstad, Brandevoort, Helmond-West, 't Hout

1999
0
30
EFG 53

Asten
Asten, Heusden, Ommel

306
0
0
EFG 3

Someren
Someren-Dorp, -Eind, - Heide, Lierop

1506
31
94
EFG 57

*	Woningen aardgasvrij maken gebeurt op natuurlijke momenten. In 2024 ligt het aantal natuurlijke momenten onder het jaarlijks gemiddelde.
Route 2:	Woningen in deze duurzaamheidsroute worden in één ingreep naar de isolatiestandaard gebracht én direct aardgasvrij gemaakt. De aardgasvrije woningen zitten qua aantal dus ook in het aantal dat naar de isolatiestandaard gaat.
Isolatiestandaard:	In grote lijnen wil de isolatiestandaard zeggen dat we woningen isoleren zodat ze verwarmd kunnen worden met maximaal 50°C ofwel lage temperatuur verwarming. Woningen worden zodoende meer geschikt gemaakt om met een (hybride) warmtepomp te verwarmen.