

Meerjarenprestatieafspraken 2024-2027 en prestatieafspraken 2024 gemeente Laarbeek



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 kansencarten, om de woondeal te realiseren. De historie, planning en prognose hiervan is in bijlage 1 toegevoegd.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek onderzoekt, buiten de al bekende ontwikkellocaties, in de 'omgevingsvisie kernen' welke locaties beschikbaar komen voor woningbouw.

Prestatie 2024: De huurdersorganisatie brengt de vraag van de woningzoekenden actief naar voren in planprocedures, zodat ook hun stem in de procedure rond locatieontwikkeling gehoord wordt.

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.

Prestatie 2024: de gemeente Laarbeek onderzoekt in samenwerking met woCom wat de behoefte naar nieuwe standplaatsen is.

1.1.3 De gemeente zorgt voor 130% plancapaciteit tot en met 2030 en zij streeft ernaar 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 € 239,=. WoCom heeft een verzoek ingediend voor een verlaging naar € 186,=. Partijen gaan in 2024 hierover 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.

Prestatie 2024: Conform het zogeheten 'Didam-arrest' zal de voorgenomen uitgifte van de gemeentegrond in elk geval openbaar kenbaar gemaakt worden door de gemeente Laarbeek.

Prestatie 2024: daar waar ontwikkelingen van sociale huurwoningen plaats kan vinden op gronden in eigendom van de gemeente Laarbeek en waarbij de gemeente de contractpartij is wordt woCom als preferente partner aangemerkt.

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 Laarbeek stelt momenteel een doelgroepenverordening op. Deze wordt eind 2023 vastgesteld door de raad en blijft van kracht totdat deze zal worden opgenomen in het omgevingsplan. In de doelgroepenverordening wordt een instandhoudingstermijn van 25 jaar opgenomen voor sociale huurwoningen.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek onderzoekt de wenselijkheid van een vereveningsfonds (in dit fonds wordt door de ontwikkelaar een (nader te bepalen) bedrag gestort wanneer de 30% sociale huur niet gerealiseerd kan worden).

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

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek past de legesverordening aan i.v.m. de Wet Kwaliteitsborging (Wkb), de leges voor 2024 worden in december 2023 door de raad vastgesteld.

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: om snel te kunnen bouwen en procedures rond vergunningen te verkorten heeft woCom een samenwerking voor de aanbesteding van sociale huurwoningen, WoonST 2.0. Per project wordt bekeken of de WoonST woningen in te zetten zijn.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek onderzoekt de mogelijkheid tot het versnellen van het vergunningstraject van WoonST 2.0. Wettelijke procedures blijven verplicht.

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 Laarbeek 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: gemeenten en woCom maken afspraken over de verschillende regelingen zoals Hospita verhuur, friendscontracten. En welke rol beide hierin vervult en welke gevolgen er zijn voor bijvoorbeeld huurtoeslag.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek werkt onder voorwaarden mee aan opsplitsen en transformatie van panden binnen en buiten de centrumgebieden van de kernen. De voorwaarden zijn uitgewerkt in het “Afwegingskader transformatie en woningsplitsing in kernen (juni 2021)”.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek heeft een pilot ‘samenwonen op proef’ van Senzer: wanneer je een uitkering hebt bij Senzer kun je maximaal 6 maanden gaan samenwonen met behoud van eigen uitkering en eigen woning(en).

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 CO₂-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.

Prestatie 2024: de gemeente Laarbeek heeft als uitgangspunt dat in 2050 alle woningen aardgasvrij zijn. Conform de Transitie Visie Warmte wordt gestart met de kernen Aarle-Rixtel en Mariahout. In Aarle-Rixtel speelt het project 'Gulden Energie' waarbij restwarmte van de rioolwaterzuiveringsinstallatie gebruikt wordt voor een warmtenet. Besluitvorming vindt in 2024 plaats. Bij een 'go' volgt de uitvoeringsfase, een (wijk)uitvoeringsplan en veel communicatie met de inwoners van Aarle-Rixtel. Via de energiecoaches van Duurzaam Wonen Laarbeek worden inwoners geadviseerd over het geschikt maken van hun woning voor een warmtenet.

Prestatie 2024: in 2024 gaan de energiecoaches van Duurzaam Wonen Laarbeek door met de woningsscans in Mariahout. Zo krijgen we een complete woninganalyse. Ondertussen wordt onderzocht of een collectieve warmtevoorziening haalbaar is voor Mariahout.

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 betreft 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 Laarbeek heeft in 2021 de Transitie Visie Warmte (oktober 2021) vastgesteld. Voor de hele gemeente geldt dat er activiteiten worden opgestart ten behoeve van besparing en isolatie.

Prestatie 2024: voor de daadwerkelijke transitie om van het gas af te gaan, ligt voor de gemeente Laarbeek de prioriteit bij de kernen Aarle-Rixtel (Gulden Energie) en Mariahout (SIE2). Onderzoek en inventarisaties moeten duidelijkheid gaan geven over de te maken keuzes om tot een (wijk)uitvoeringsplan te komen.

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: gemeente Laarbeek heeft het uitgangspunt dat alle woningen in 2030 ten minste energielabel C hebben. Ook moeten alle nieuwbouwwoningen tenminste bijna energieneutraal zijn, en zoveel mogelijk volledig energieneutraal.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek heeft in september 2022 de Lokale Energie Strategie vastgelegd. Hierin wordt toegewerkt naar een besparing van het energieverbruik met 1,5% per jaar.

Woningisolatie is daarbij één van de belangrijkste speerpunten en daarvoor worden diverse acties/projecten in gang gezet (Groene Zone Isoleren, uitvoeringsplannen Nationaal Isolatie Programma (NIP)). Ook is het voornemen om een Soort Management Plan (SMP) op te stellen waardoor beschermde diersoorten geen belemmering meer vormen bij isoleren van woningen en niet tot extra kosten leiden.

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.

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.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek kent een witgoedregeling waarbij mensen (met een inkomen tot maximaal 120% van sociaal minimum) hun apparaten gratis kunnen omruilen tegen een energiezuiniger exemplaar. Een klussendienst om mensen in huis te helpen met verduurzamingsmaatregelen is in voorbereiding.

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 betreft 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).

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek faciliteert huiskamers in de dorpshuizen, de inzet van dorpsondersteuners en activiteiten voor inwoners, om netwerken en samenredzaamheid te versterken.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek ondersteunt met projectsubsidies initiatieven uit de samenleving om netwerken en samenredzaamheid te versterken.

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, schuldhelpmaatregelen, 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.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek stimuleert verduurzaming van de bestaande particuliere voorraad door een duurzaamheidslening voor energiebeperkende maatregelen (m.u.v. zonnepanelen) beschikbaar te stellen voor eigenaar-bewoners (ook VvE's) en huurders.

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: gemeente Laarbeek heeft in oktober de Visie Wonen, Welzijn en Zorg als integraal onderdeel van het Beleidskader Wonen opgenomen.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek en woCom maken in 2024 werkafspraken 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 nieuwbouwpoging 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.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek sluit aan bij het programma Shinto Labs, dat door de gehele MRE ingezet gaat worden om de voortgang van de totale woningbouw in de regio te monitoren. Hiermee kunnen jaarlijks rapportages gemaakt worden over de woningbouwvoortgang.

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.

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..

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek stelt 2 woningen ter beschikking voor de huisvesting van grote gezinnen statushouders.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek onderzoekt de mogelijkheid tot het inzetten van flexwoningen voor statushouders en andere urgente bijzondere doelgroepen.

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: gemeente Laarbeek zet zich in om te komen tot verdere verbinding tussen de gemeente, woCom, maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties om de visie wonen, welzijn en zorg concreet vorm te geven.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek stuurt in nieuwbouwprojecten op een aantrekkelijke, groene inrichting van de openbare ruimte, met veilige en toegankelijke routes voor iedereen, met voldoende rustpunten, en die uitnodigt tot bewegen en sociale interactie.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek bevordert sociale inclusie door activiteiten en evenementen te faciliteren die bewoners van alle leeftijden samenbrengen; het doel is om eenzaamheid te verminderen en welzijn en gezondheid te verbeteren.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek en woCom maken werkafspraken over de uitvoering van WMO-aanpassingen in woningen.

4.3.2 WoCom zet zich in voor de bouw van en transformatie naar nulredenwoningen. 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.

Prestatie 2024: gemeente Laarbeek stimuleert, volgens het Beleidskader Wonen, actief de bouw van en de transformatie naar nulredenwoningen en ondersteunt woCom door te faciliteren in de procedures.

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.

	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Laarbeek R.A.G. van den Berkmortel, wethouder
	Namens woCom A. Nieuwland- Aarts, directeur-bestuurder a.i.
	Namens Bewonersraad Laarbeek J. van den Eventuin, voorzitter