

Meerjarenprestatieafspraken 2025-2028 en prestatieafspraken 2025 gemeente Heeze-Leende



De meerjarenprestatieafspraken bestaan uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 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 2025-2028 en bevatten de specifieke prestaties voor 2025 (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. WoCom realiseert in samenspraak met de gemeenten mogelijke projecten uit de kansenskaarten, om de woondeal te realiseren. De huurdersorganisatie brengt de vraag van de woningzoekenden actief naar voren in de voorbereiding van de plannen, zodat ook hun stem rond locatieontwikkeling gehoord wordt.

Prestatie 2025: Om de grote nieuwbouwopgave, verduurzaming, betaalbaarheid en het sociaal beheer in de wijken, zoals opgenomen in de NPA, financieel en in de tijd te kunnen realiseren zijn de voorwaarden die ook opgenomen zijn in de NPA, zoals echte sociale grondprijzen, vereenvoudiging/versoepeling en versnelling van vergunningverlening noodzakelijk. Totdat deze voorwaarden voldoende gerealiseerd zijn zal woCom gemeenten blijven wijzen op de behoefte en noodzaak hiervan

Prestatie 2025: in bijlage 1 is aangegeven welke projecten er onder andere in 2025 gerealiseerd worden.

Prestatie 2025: WoCom en gemeente draaien een pilot om tot versnelling te komen. Pilot is in lijn met versnellingsaanpak Eindhoven/Veldhoven (vooraf kaders project bepalen in ateliersessie/regiekader o.i.d. met alle disciplines van gemeente (parkeren, water, groen, etc.) én in aanwezigheid van woCom).

Prestatie 2025: woCom presenteert in 2025 haar beleidslijn woonwagens met daarin opgenomen de standplaatsen.

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

Prestatie 2025: woCom geeft, als zij middeldure huurwoningen oplevert, voorrang aan doorstromers uit de sociale huurwoningen van woCom.

Prestatie 2025: woCom wil samen met gemeente afspraken maken over voorwaarden, grondprijs en exploitatieduur van betaalbare huur- en/of koopwoningen voor middeninkomens.

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. 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). Indien de gemeente Heeze-Leende de grond niet in eigendom heeft, verankert de gemeente de realisatie van sociale huurwoningen daar waar mogelijk en gewenst in anterieure overeenkomsten en omgevingsplan. De gemeente Heeze-Leende verzoekt de grondeigenaren om voor de realisatie van de sociale huurwoningen in overleg te treden met woCom of een andere in de gemeente werkzame woningcorporatie. De gemeente regelt hiervoor desgewenst een overleg tussen partijen.

1.1.3 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.

1.1.4 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.

1.1.5 Op 1-1-2024 treedt de Wet Kwaliteitsborging (WKb), gelijktijdig met de Omgevingswet, inwerking. De gemeente zal hiervoor haar legesverordening aanpassen.

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. 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.

1.2.2 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 2025: 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.

1.2.3 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 2025: bij verkoop van woningen informeert woCom de gemeente over hun besluit tijdens de ambtelijke overleggen. Bij wijziging van het verkoopbeleid informeert woCom de gemeente en huurdersorganisatie

1.2.4 Bij 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 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 2025: 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 met onze partners aan het toepassen van biobased isolatiemateriaal. We wisselen kennis en ervaring uit zodat we vanaf 2027 natuurlijke materialen toepassen waar het technisch en financieel haalbaar is. Ook stimuleren we maatregelen door eenvoudig toestaan van kleine 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 2025 in bijlage 3 is een overzicht opgenomen van het aantal woningen per gemeente die in 2025 van het aardgas afgehaald worden.

Prestatie 2025: gemeente Heeze-Leende en woCom werken actief aan bewustwording onder inwoners om tuinen en daken zoveel mogelijk te vergroenen en hemelwaterafvoer af te koppelen van het riool om zodoende overbelasting van het rioleringsstelsel tegen en te gaan en ruimte te bieden voor biodiversiteit.

2.1.2 WoCom zet, in de vorm van pilotprojecten, het plaatsen van hybride warmtepompen voort.

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

Prestatie 2025: gemeente en woCom beoordelen uiterlijk in 2025 vanuit de vastgestelde transitievisie en uitvoeringsplannen de haalbaarheid van aardgasvrije woningen in 2030. En

informereren de huurdersorganisatie hierover.

Prestatie 2025: 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 2025: De energiewerkgroep test de mate van geluidsoverlast van warmtepompen.

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. WoCom plaatst zonnepanelen op verzoek van de huurder en bij mutatie (voorwaarde geen dak vervanging binnen 5 jaar) en vraagt daarvoor een vergoeding in de servicekosten. Zonnepanelen worden ook aangebracht bij projecten waar dak vervanging plaatsvindt. Deze worden op aanvraag van de huurders geplaatst en zijn daarmee vooraf niet bekend

Prestatie 2025: in bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de uitvoering van de te isoleren woningen en het uit faseren van slechte labels per gemeente in 2025.

Prestatie 2025: woCom heeft voor 2025 een budget gereserveerd om tot 125 woningen energetisch te verbeteren op aanvraag van de huurder.

Prestatie 2025: woCom werkt toe naar het verduurzamen van de woningen met enkel natuurlijke bouwmaterialen (zoals daken isoleren met stro). Bij een aanvraag van de huurder voor dakisolatie bepaalt woCom of het isoleren van binnenuit gedaan kan worden met stro of isovlas.

Prestatie 2025: vanuit de wet natuurbescherming (Wnb) is het verplicht om natuurvriendelijk te isoleren. Hiervoor dient de gemeente een soortenmanagementplan (SMP) op te stellen. Dit is een lang en kostbaar traject wat gemiddeld 2 jaar in beslag neemt. Zonder SMP of individueel ecologisch onderzoek is het niet mogelijk om de volgende verduurzamingsopties uit te voeren: spouwmuur-, binnenmuur-, buitenmuur-, vloer en dakisolatie en zonnepanelen. Om dit toch mogelijk te maken komt het rijk met een landelijke aanpak en onderzoekt de provincie de mogelijkheden voor een Pre-SMP. Hierover is nog veel onduidelijk. Gemeente Heeze-Leende onderzoekt samen met woCom welke projecten van woCom hier op korte of middellange termijn mee te maken krijgen. Daarnaast onderzoeken ze welke samenwerkingsmogelijkheden er zijn om het SMP traject te starten.

2.2.2 Bij dakrenovaties waarbij sprake is van een beperkte toename van het bouwvolume door dikkere isolatie en waarbij geen constructiewijziging nodig is, zou WoCom willen volstaan met een meldingsplicht in plaats van een vergunningplicht. Dit om het proces te versnellen en om geen onnodige kosten te maken.

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 2025: woCom vraagt advies aan het Platform van de drie huurdersorganisaties over de jaarlijkse huuraanpassing.

3.2 Lagere huren voor lagere inkomens

3.2.1 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.

3.2.2 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. Gemeente, woCom en huurdersorganisaties wijzen inwoners tijdens contactmomenten op de financiële ondersteuningsmogelijkheden.

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 2025: woCom en de energiewerkgroep bespreken de invloed van het eventueel afschaffen van de salderingsregeling zodra het aan de orde is. Het doel is bewustwording over terug leveren, salderen en eigen verbruik en wat dat gaat betekenen voor de energierekening.

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 (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 2025: 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 2025: woCom gaat in kwartaal 2 met de gemeente in gesprek over de afvoer van de inhoud van de ondergrondse containers.

Prestatie 2025: Gemeente verkent het principe van zogenaamde woonleefcirkels zoals genoemd in de woonzorgvisie, daar waar nodig en mogelijk levert woCom een bijdrage.

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.

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 2025: Om de woonomgeving te verbeteren of het contact tussen bewoners te versterken door eenmalige projecten en hiermee overlast te voorkomen, heeft woCom voor 2025 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 2025: 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 2025: voor het thema Leefbaarheid zal woCom i.s.m. wijkpartners (welzijn, gemeente, politie, school etc.), huurders/huiseigenaren en andere woningcorporaties het thema Leefbaarheid nader definiëren (woCom ism wijk-/dorpspartners). Vervolgens zal woCom dit uitwerken in gerichte wijkplannen (woCom i.s.m. wijkpartners). Voor toekomstige ontwikkelplannen streeft woCom ernaar vanaf ontwerpfasen het thema leefbaarheid centraal te stellen (woCom intern).

Prestatie 2025: woCom wil vanaf 2025 gericht gaan insteken op betere signalering én gaan doorpakken op vermoeden van (woon)fraude/ongeoorloofde activiteiten in haar woningen. Hiertoe is woCom voornemens formatie beschikbaar te stellen die zich specifiek hierop richt. Dit in nauwe samenwerking met gemeente, samenwerkingspartners in de wijk, politie.

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 2025: Gemeente organiseert minimaal 1 'kijk in de wijk' I. Hierin wordt samen met woningcorporatie, 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.

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 2025: woCom en de gemeente spreken af dat maximaal 30% van de vrijkomende woningen aan aandachtsgroepen wordt verhuurd.

Prestatie 2025: woCom en de gemeente onderzoeken gezamenlijk de leefbaarheid in de huurwijken om te analyseren of de kwetsbaarheid van de wijken (op korte en lange termijn) toeneemt en wat er nodig is om de huurwijken veerkrachtig te houden. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om de aandachtsgroepen beter te spreiden.

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.

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 2025: de gemeente zet een overlegstructuur op in het kader van de vaststelling van de woonzorgvisie.

Prestatie 2025: Gemeente verkent of ze de bewustwording bij ouderen kunnen bevorderen. Daar waar nodig en mogelijk levert woCom een bijdrage.

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 2025: gemeente Heeze-Leende en woCom maken nieuwe afspraken over de huisvesting van statushouders in het pand Past. Thijssenlaan 1 in Sterksel.

4.2.5 Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie zijn samen verantwoordelijk om elkaar te informeren over knellende situatie bij de huisvesting van aandachtsgroepen, binnen de ruimte die de AVG biedt. Dit geldt ook voor informatie over achtergronden van nieuwe huurders met terugkeergarantie naar een zorgsetting. Via het Meldpunt Overlast geven de partijen onder regie van de gemeente hier invulling aan, inclusief wie welke hulp biedt vanuit het uitgangspunt dat niemand tussen wal en schip valt (knellende situatie is leidend, systeemwereld is volgend).

Prestatie 2025: de noodzakelijke convenanten voor het kunnen delen van informatie zijn momenteel thema van onderzoek en aanbeveling in Helmond. De uitkomsten hiervan zouden ook gehanteerd kunnen worden door andere gemeenten. Het is van groot belang dat een heldere, eenduidige en praktische basis voor het kunnen en mogen delen van informatie in alle betrokken instanties wordt geïmplementeerd tot op werkvloer.

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 2025: Gemeente en woningcorporatie maken in 2025 samen afspraken over beleid aangaande verstrekking, stalling en oplaadmogelijkheden van scootmobielen en andere medische voertuigen, inclusief de financiering van de benodigde voorzieningen

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 2025: 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 bevroegd kunnen worden is daarbij een thema.

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 2025: woCom en gemeenten voeren structureel overleg (ieder kwartaal) op het thema duurzaamheid. En bij behoefte vaker.

Prestatie 2025: 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 2025: de voorbereiding en verslaglegging van de ambtelijke overleggen worden verzorgd door woCom.

Prestatie 2025: 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.

Historie, planning en prognose Asten					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	2024	2025	2026	2027	2028
Asten (1-1)					
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)	228	228	228	228	228

Nieuwbouw projecten Asten (stand)	
Wensportefeuille (2025-2034)	20
Opgeleverd (2025-2034)	
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	
Hard (investeringsvoorstel)	
Medium (in ontwikkeling)	
Zacht (grondpositie bekend)	
Totaal aantal woningen in projecten	0
% Plancapaciteit (norm: 130%)	0%

Overzicht projecten

Historie, planning en prognose Cranendonck					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	2024	2025	2026	2027	2028
Cranendonck (1-1)					
Verkoopprognose	0	-8	-7	-7	-7
Sloopplanning	0	-24	0	0	0
Nieuwbouwplanning	0	0	116	6	0
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	0	0	0	0	0
NETTO	0	-32	109	-1	-7
SALDO (31-12)	1.443	1.411	1.520	1.519	1.512

Nieuwbouw projecten Cranendonck (stand)	
Wensportefeuille (2025-2034)	297
Opgeleverd (2025-2034)	
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	104
Hard (investeringsvoorstel)	12
Medium (in ontwikkeling)	50
Zacht (grondpositie bekend)	13
Totaal aantal woningen in projecten	179
% Plancapaciteit (norm: 130%)	60%

Overzicht projecten
Neerlande II/ Waterbrink Maarheeze (29)
Boschakker II Budel (20)
Bibliotheek Budel (12)
Boschakker I Budel (12)
Dorpstraat Soerendonck (9)
St Lambertusstraat Budel-Schoot (28)
Heistraat-Hoevestraat - Gassel (6)
Crandendoncklaan - Budel (6)
Neerlande III Maarheeze (24)
Servaasstraat Budel (20)

Historie, planning en prognose Heeze-Leende					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	2024	2025	2026	2027	2028
Heeze-Leende (1-1)					
Verkoopprognose	0	-3	-3	-3	-2
Sloopplanning	0	0	0	0	0
Nieuwbouwplanning	10	0	0	77	0
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	0	0	0	0	0
NETTO	10	-3	-3	74	-2
SALDO (31-12)	925	922	919	993	991

Nieuwbouw projecten Heeze-Leende (stand)	
Wensportefeuille (2025-2034)	82
Opgeleverd (2025-2034)	
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	0
Hard (investeringsvoorstel)	
Medium (in ontwikkeling)	77
Zacht (grondpositie bekend)	68
Totaal aantal woningen in projecten	145
% Plancapaciteit (norm: 130%)	177%

Overzicht projecten
De Bulders - Heeze (33)
Breedvennen - Leende (20)
Nieuwendijk - Heeze (24)

Historie, planning en prognose Helmond					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	2024	2025	2026	2027	2028
Helmond (1-1)					
Verkoopprognose	0	-1	-2	-1	-2
Sloopplanning	0	0	0	0	0
Nieuwbouwplanning	0	0	8	0	74
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	0	0	0	0	0
NETTO	0	-1	6	-1	72
SALDO (31-12)	1.965	1.964	1.970	1.969	2.041

Nieuwbouw projecten Helmond (stand)	
Wensportefeuille (2025-2034)	542
Opgeleverd (2025-2034)	
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	
Hard (investeringsvoorstel)	
Medium (in ontwikkeling)	528
Zacht (grondpositie bekend)	60
Totaal aantal woningen in projecten	588
% Plancapaciteit (norm: 130%)	108%

Overzicht projecten
Houtsdonk fase 1 HVV (74)
Ombouw kantoor Mierlosesweg (8)

Historie, planning en prognose Laarbeek					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	2024	2025	2026	2027	2028
Laarbeek (1-1)					
Verkoopprognose	0	-10	-9	-9	-8
Sloopplanning	0	-4	-17	-4	0
Nieuwbouwplanning	0	55	21	67	57
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	9	0	0	0	0
NETTO	9	41	-5	54	49
SALDO (31-12)	2.140	2.181	2.176	2.230	2.279

Nieuwbouw projecten Laarbeek (stand)	
Wensportefeuille (2025-2034)	275
Opgeleverd (2025-2034)	
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	55
Hard (investeringsvoorstel)	32
Medium (in ontwikkeling)	143
Zacht (grondpositie bekend)	105
Totaal aantal woningen in projecten	335
% Plancapaciteit (norm: 130%)	122%

Overzicht projecten
Michaelplein - Beek en Donk (22)
Leonardusplein - Beek en Donk (15)
De Hoge Suute fase 1 - Mariahout (8)
De Hoge Suute fase 2 - Mariahout (10)
Baverdestraat - Lieshout (22)
Boscheweg - Aarle-Rixtel (10)
Beekse Akkers - Beek en Donk (90)
De Hoge Regt - Beek en Donk (11)
Nieuw-Baverde-Servaasstr - Lieshout (12)

Historie, planning en prognose Someren					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	2024	2025	2026	2027	2028
Someren (1-1)					
Verkoopprognose	0	-8	-7	-7	-7
Sloopplanning	0	-9	0	0	0
Nieuwbouwplanning	0	20	65	0	0
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	62	0	0	0	0
NETTO	62	3	58	-7	-7
SALDO (31-12)	1.420	1.423	1.481	1.474	1.467

Nieuwbouw projecten Someren (stand)	
Wensportefeuille (2025-2034)	339
Opgeleverd (2025-2034)	
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	
Hard (investeringsvoorstel)	41
Medium (in ontwikkeling)	62
Zacht (grondpositie bekend)	184
Totaal aantal woningen in projecten	287
% Plancapaciteit (norm: 130%)	85%

Overzicht projecten
De Goede Vaart fase II - Someren-Eind (20)
Vijzelstraat - Someren-Eind (21)
Lierop-Zuid - Lierop (44)

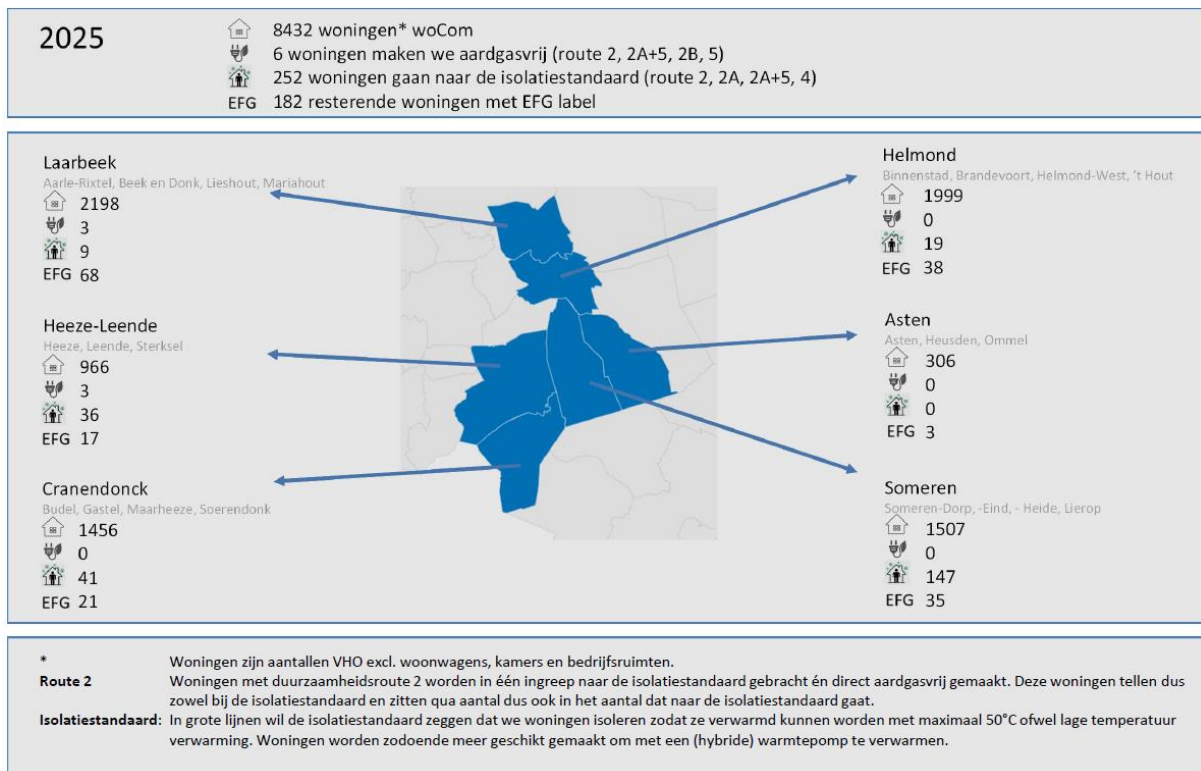
Historie, planning en prognose woCom					
HISTORIE, PLANNING & PROGNOSE	2024	2025	2026	2027	2028
woCom (1-1)					
Verkoopprognose	0	-30	-28	-27	-26
Sloopplanning	0	-37	-17	-4	0
Nieuwbouwplanning	10	75	210	150	131
Aankoop/Terugkoop/Herbestemming	71	0	0	0	0
NETTO	81	8	165	119	105
SALDO (31-12)	8.121	8.129	8.294	8.413	8.518

Nieuwbouw projecten woCom (stand)	
Wensportefeuille (2025-2034)	1618
Opgeleverd (2025-2034)	
Ultra hard (uitvoeringsvoorstel)	159
Hard (investeringsvoorstel)	85
Medium (in ontwikkeling)	860
Zacht (grondpositie bekend)	430
Totaal aantal woningen in projecten	1534
% Plancapaciteit (norm: 130%)	95%

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 Duurzaamheid



	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Heeze-Leende R. Groenewoud, wethouder</p>
	<p>Namens woCom M.H. Biemans, directeur-bestuurder</p>
	<p>Namens Bewonersraad de Pan J.G.C.M. Noten, voorzitter</p>

Heeze-Leende, 13 december 2024