

Jaarafspraken 2023



1. Beschikbaarheid en transformatie

Nummer	Gezamenlijk/ gemeente specifiek	Trefwoord afspraak	Afspraak	Gemeente	Actie
1.1	Gezamenlijk	Evaluatie doorstroomregeling	WoCom evalueert de doorstroomregeling en brengt verbeteringen in 2023 in beeld en voert de verbeteringen uiterlijk door in 2024.	Someren	woCom
1.2	Gezamenlijk	Verkoop gelabelde woningen	WoCom onderzoekt in de periode 2022/2023 hoe om te gaan met de voor verkoop gelabelde woningen. Vooral gekeken vanuit de beschikbaarheid voor woningen. De verkoop gelabelde woningen zijn niet, of minder goed, passend in het gewenste woningaanbod voor de toekomst. In het onderzoek wordt meegenomen of de verkoop gelabelde woningen verkocht kunnen worden aan uitsluitend middeninkomens (met voorkeur voor huurders van woCom) en onderzoekt of woCom huurders korting kunnen krijgen op de koopsom.	Someren	woCom
1.3	Gezamenlijk	Faciliteren realisatie van woningen	De gemeente faciliteert de realisatie van woningen en woonvormen door daarvoor het publiekrechtelijke kader te scheppen. Indien de gemeente zelf (vrij uitgeefbare) gronden voor sociale huurwoningen heeft, zal de gemeente deze gronden daar waar mogelijk verkopen aan woCom of een andere in de gemeente werkzame woningcorporatie.	Someren	Gemeente
1.4	Gezamenlijk	Nieuwe woonvormen/flexwoningen	Gemeente en woCom trekken samen op om te komen tot nieuwe woonvormen zoals tijdelijke woningen/flexwoningen. Zodra er een locatie (van gemeente) beschikbaar is, treden partijen met elkaar in overleg.	Someren	Gemeente/ woCom
1.5	Gezamenlijk	Jongerenbeleid	WoCom stelt een beleid op voor huisvesting van jongeren en betreft de gemeente hierbij.	Someren	WoCom/ gemeente
1.6	Gezamenlijk	Doelgroepenverordening	Gemeente maakt of past de doelgroepenverordening aan met de eis dat sociale nieuwbouw minimaal 20-25 jaar onder de sociale huurgrens verhuurd wordt.	Someren	Gemeente
1.7	Gezamenlijk	Monitoringsinstrumenten	In de bijlage worden monitoringsinstrumenten opgenomen om de woonruimteverdeling in beeld te brengen.	Someren	WoCom
1.8.1	Gemeente specifiek	Historie, planning en prognose woningvoorraad	In de bijlage wordt een overzicht gegeven van de planning van de woningvoorraad 2023 met voortgang over 5 jaar (2021-2022-2023-2024-2025).	Someren	WoCom/ gemeente

2. Betaalbaarheid

Nummer	Gezamenlijk/ gemeente specifiek	Trefwoord afspraak	Afspraak	Gemeente	Actie
2.1	Gezamenlijk	Huurbeleid	WoCom hanteert een gematigd huurbeleid en houdt daarbij rekening met de wettelijke kaders. Woningen met een E,F en G label krijgen geen huurverhoging.	Someren	WoCom
2.2	Gezamenlijk	Evaluatie afspraken schuldhulpverlening	Gemeente en woCom bespreken de praktische uitvoering van het convenant over schuldhulpverlening en passen indien nodig de afspraken aan.	Someren	Gemeente/ woCom
2.3	Gezamenlijk	Vroegsignalering	In 2021 is van start gegaan met Vroegsignalering. Gemeente en woCom bouwen dit gezamenlijk verder uit na de evaluatie. Gedurende het jaar wordt beoordeeld hoe de samenwerking verloopt. In Q1 van 2023 gaat woCom in gesprek met de gemeente en Onis over hoe de terugkoppeling verbeterd kan worden. De evaluatie wordt voor medio 2023 afgerond.	Someren	Gemeente/ woCom
2.4	Gezamenlijk	Voorzieningen-Wijzer	Gemeente en woCom onderzoeken de mogelijkheid tot inzet van de VoorzieningenWijzer. WoCom onderzoekt welke bijdrage zij kunnen leveren aan de VoorzieningenWijzer.	Someren	Gemeente/ woCom

3. Duurzaamheid en transformatie




Nummer	Gezamenlijk/ gemeente specifiek	Trefwoord afspraak	Afspraak	Gemeente	Actie
3.1	Gezamenlijk	Gemiddeld energielabel A	WoCom werkt jaarlijks aan haar ambitie zodat in 2030 de woningen gemiddeld label A hebben.	Someren	woCom
3.2	Gezamenlijk	Vervangen aardgas	Gemeente, woCom en huurdersorganisaties trekken samen op met als doel het vervangen van aardgas door duurzame warmtebronnen in het kader van de Transitievisie Warmte.	Someren	Gemeente, huurders- organisatie en woCom
3.3	Gezamenlijk	Klimaatadaptatie en biodiversiteit	Op operationeel niveau blijven Wocom en gemeente gezamenlijk optrekken en elkaar ondersteunen bij de realisatie van projecten op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit.	Someren	Gemeente/ woCom
3.4	Gezamenlijk	Circulariteit en energiezuiniger maken van woningen	Partijen maken afspraken over circulariteit en energiezuiniger maken van woningen. Dit wordt in het duurzaamheidsgesprek meegenomen (zie afspraak 5.4).	Someren	Gemeente, huurders- organisatie en woCom
3.5	Gezamenlijk	Duurzaamheidsplanning i.c.m. Nationale prestatieafspraken	WoCom stemt duurzaamheidsplanning af op Nationale Prestatieafspraken.	Someren	WoCom
3.6	Gezamenlijk	Verbeteren woningen met energielabel E,F of G naar minimaal label D	Voor de periode van 2023 – 2028 is een post gereserveerd van €300.000,- per jaar voor het aanpakken van de ongeveer 400 woningen die op dit moment nog E,F,G label hebben. WoCom is afhankelijk van de medewerking van huurders. WoCom kan dit op dit moment nog niet afdwingen. WoCom benadert bewoners actief om de woningen te verbeteren, dit doet zij door bewoners in een woning met E,F of G label per brief (incl antwoordkaart) te benaderen. Zij kunnen kosteloos een aantal energetische verbeteringen kiezen. Hierna volgt een opname in de woning; deze is maatgevend en bepaalt wat technisch mogelijk is.	Someren	WoCom
3.7	Gezamenlijk	Bestrijden energiearmoede (algemene ruimten)	WoCom werkt aan het bestrijden van energiearmoede in algemene ruimten door ook de elektra van algemene ruimtes te verduurzamen door middel van zonnepanelen. Voor de komende 5 jaar heeft woCom zonnepanelen begroot voor het verlagen van de elektrakosten in de algemene ruimtes van alle appartementencomplexen.	Someren	WoCom
3.8	Gezamenlijk	Plaatsen hybride warmtepompen	WoCom is vooruitlopend op de verplichting van Hybride warmtepompen al gestart met het plaatsen van de hybride warmtepomp. Op basis van de evaluatie van de projecten is de planning om de plaatsing van hybride warmtepompen de aankomende jaren (2023 – 2025) elk jaar bij 100 woningen uit te voeren. Op dit moment is nog geen verdeling te maken per gemeente. WoCom gaat niet, vooruitlopend op de verplichting, nu al hybride-systemen aanbrengen bij alle ketelvervangingen (vanwege de nog hoge kosten en omdat deze hoeveelheden niet leverbaar zijn). WoCom onderzoekt naar aanleiding van de evaluatie wat dit met zich meebrengt (technisch, financieel en impact voor bewoners) voordat de hybride installaties als standaard wordt opgenomen bij alle ketelvervangingen.	Someren	WoCom
3.9	Gezamenlijk	Ambitie duurzaamheidsmaatregelen	Zie bijlage 3.8 voor de aantallen per route/gemeente Per route wordt hieronder aangegeven wat de (mogelijke) werkzaamheden zijn. Per woning kan het verschillen wat er aangepakt wordt. Route 2: Dakvervangning en mogelijkheid tot zonnepanelen, kozijnvervangning, vloerisolatie, spouwmuur/gevel isolatie, verbetering ventilatie, vervangen CV voor Warmtepomp (bij uitvoer alle maatregelen is woning BENG) Route 2A: Dakvervangning (streven is een RC van 6, daarvoor zal het dak tot maximaal 150 dikker worden (vergelijkbaar met nieuwbouw) indien mogelijk) en mogelijkheid tot zonnepanelen (BENG ready) Route 3: Isoleren van binnenuit (dak, gevel, vloer, glas) en mogelijkheid tot zonnepanelen Route 5: Alleen installatie (CV vervangen voor warmtepomp)	Someren	WoCom
3.10	Gezamenlijk	Vraaggestuurd binnen onderhoud	Binnen onderhoud wordt op verzoek van de huurder uitgevoerd (vraaggestuurd binnen onderhoud).	Someren	WoCom
3.11.1	Gemeente specifiek	Schilderwerk	In Someren wordt in 2023 bij 170 woningen schilderwerk uitgevoerd.	Someren	WoCom
3.11.2	Gemeente specifiek	Onderhoudswerkzaamheden	In Someren wordt in 2023 bij 212 woningen onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Onderhoudswerkzaamheden kunnen zijn: vervangen groepenkasten, dakvervangning, voegwerk, kozijnvervangning en energetische werkzaamheden.	Someren	WoCom
3.11.3	Gemeente specifiek	CV-ketel vervanging	In Someren wordt in 2023 bij 72 woningen de CV-ketel vervangen.	Someren	WoCom

4. Sociaal maatschappelijke opgave en zorg

Nummer	Gezamenlijk/ gemeente specifiek	Trefwoord afspraak	Afspraak	Gemeente	Actie
4.1	Gezamenlijk	Wettelijke taakstelling voor statushouders	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 levert passende woningen. Wanneer er een achterstand op de taakstelling is ontstaan gaan gemeente en woCom in gesprek over mogelijke oplossingen.	Someren	Gemeente/ woCom
4.2	Gezamenlijk	Huisvesting overige bijzondere doelgroepen	De gemeente en woCom geven samen invulling aan de huisvesting van overige bijzondere doelgroepen. 30% van de woningmutaties van woCom is voor deze bijzondere doelgroepen (inclusief statushouders). Onder overige bijzondere doelgroepen wordt verstaan: dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met een sociale of medische urgentie. De gemeente stelt een verodening op waarmee deze voorrang geregeld wordt. WoCom en de gemeente monitoren de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Indien nodig worden in 2023 aanvullende maatregelen genomen.	Someren	Gemeente/ woCom
4.3	Gezamenlijk	Woonbegeleiding bijzondere doelgroepen	WoCom maakt afspraken met gemeente en zorgpartijen om de woonbegeleiding van bijzondere doelgroepen goed te laten verlopen. Dit om overlast in de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen. Bij uitstroom vanuit intramurale zorg, gaan zorgpartijen in overleg met woCom voor een geschikte woning.	Someren	WoCom/ gemeente en zorgpartijen
4.4	Gezamenlijk	Doorbelasten leegstand	Gemeente en woCom gaan met elkaar in overleg over het doorbelasten van de leegstand bij verhueringen aan statushouders en verhueringen van WMO woningen. En leggen dit vast in werkafspraken.	Someren	WoCom/ gemeente
4.5	Gezamenlijk	Wijkschouwen	Gemeente en woCom organiseren, in samenspraak met externe partijen, wijkschouwen. Ook de huurdersorganisatie wordt hierbij betrokken. Hierin worden de woningen van woCom en het openbaar gebied meegenomen door woCom en de gemeente is verantwoordelijk voor de overige woningen en het openbaar gebied. Iedere wijktafel organiseert minimaal 1 wijkschouw per jaar.	Someren	WoCom/ gemeente en huurders- organisatie
4.6	Gezamenlijk	Woonzorgvisie	Gemeente betreft woCom en huurdersorganisaties bij het opstellen van een (eventuele) woonzorgvisie.	Someren	Gemeente/ woCom en huurders- organisatie
4.7	Gezamenlijk	Voorkomen overlast	Gemeente en woCom streven er naar om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Indien nodig zoeken zij hierbij de samenwerking (eventueel met andere partijen) op. WoCom heeft een buurtbeheerder en consulent Wonen en Buurten in dienst waarbij de eerste meldingen binnen komen. Bij de gemeente is de wijkagent het aanspreekpunt voor overlast.	Someren	Gemeente/ woCom
4.8	Gezamenlijk	Verbeteren samenwerking afdeling WMO	Bij renovatieprojecten de samenwerking met de afdeling WMO van de gemeente verbeteren. Dit staat al een tijdje op het programma. Is een wens van de gemeente, ook bij nieuwbouw, om al vooraf rekening te houden met de doelgroep en daarom standaard al een aantal voorzieningen toe te passen. Op individuele basis toepassen. Gemeente en woCom gaan in 2023 in gesprek over de mogelijkheden. Afspraken worden vastgelegd in de werkafspraken WMO.	Someren	Gemeente/ woCom
4.9	Gezamenlijk	Gebiedsvisies /dorpsvisies	WoCom maakt jaarlijks 2 gebiedsvisies verspreid over het totale werkgebied. In 2023 wordt een gebiedsvisie opgesteld voor Aarle-Rixtel en Someren-Noord. Indien er andere dorpsontwikkelingsvisies in de gemeente lopen, waardoor het opstellen van een gebiedsvisie niet gewenst is, dan kan voor deze initiatieven (indien gewenst) door inwoners ondersteuning van woCom gevraagd worden.	Someren	WoCom/ gemeente en huurders- organisatie
4.10	Gezamenlijk	Damoclesbeleid	Gemeente geeft in Q1 van 2023 uitsluitend over de notitie Damoclesbeleid die woCom heeft opgesteld (eind 2022).	Someren	Gemeente
4.11	Gezamenlijk	Huiskamerprojecten	n.v.t.	Someren	
4.12.1	Gemeente specifiek	Evaluatie hennepconvenant	De evaluatie van de werkafspraken van het hennepconvenant vindt in het eerste kwartaal van 2023 plaats.	Someren	Gemeente/ woCom

5. Organisatie en samenwerking

Nummer	Gezamenlijk/ gemeente specifiek	Trefwoord afspraak	Afspraak	Gemeente	Actie
5.1	Gezamenlijk	Inplannen overleggen	De jaarlijkse bestuurlijke en ambtelijke overleggen worden door woCom in het begin van het jaar ingepland.	Someren	WoCom
5.2	Gezamenlijk	Bestuurlijk overleg	Agenda, notulen en locatie van de bestuurlijke overleggen worden geregeld door de gemeente.	Someren	Gemeente
5.3	Gezamenlijk	Ambtelijk overleg	Agenda, notulen en locatie van de ambtelijke overleggen worden geregeld door woCom.	Someren	WoCom
5.4	Gezamenlijk	Duurzaamheidsoverleg	Gemeente, woCom en huurdersorganisaties gaan regelmatig met elkaar in overleg over het thema duurzaamheid.	Someren	Gemeente/ woCom en huurdersorganisatie
5.5	Gezamenlijk	Projectmatige overleggen	Er vinden projectmatige overleggen plaats over nieuwbouw, leefbaarheid en andere actuele zaken.	Someren	Gemeente/ woCom
5.6	Gezamenlijk	Meerjarenprestatieafspraken	In 2023 worden de meerjarenprestatieafspraken per gemeente opgesteld.	Someren	Gemeente/ woCom en huurdersorganisatie
5.7	Gezamenlijk	Nationale prestatieafspraken	Partijen confirmeren zich aan de nationale prestatieafspraken. Voor 2023 wordt voor de uitvoering vanuit de nationale prestatieafspraken verwezen naar de lokale prestatieafspraken. Vanaf 2024 worden de nationale prestatieafspraken integraal opgenomen in de lokale prestatieafspraken. In bijlage 5.7 is een overzicht te zijn met de Nationale prestatieafspraken gekoppeld aan de prestatieafspraken 2023.	Someren	Gemeente/ woCom en huurdersorganisatie

	<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Someren A.A.H. Swinkels, wethouder</p>
	<p>Namens woCom M.M. Kräwinkel, directeur-bestuurder</p>
	<p>Namens Bewonersraad de Pan J.G.C.M. Noten, voorzitter</p>