

Prestatieafspraken 2026 gemeente Heeze-Leende



Inleiding

Nationale prestatieafspraken uit 2022 zijn in 2024 herijkt tot de Nationale prestatieafspraken 2025-2035. WoCom, gemeente Heeze-Leende en WoonBelang zetten zich in de lijn van deze afspraken ook de komende jaren in voor voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten.

In dit activiteitenoverzicht zijn de specifieke acties voor 2026 (en soms een doorkijk naar 2035) opgenomen. Eind 2025 wordt de Regionale Woondeal vastgesteld, vooruitlopend hierop zijn de aantallen voor nieuwbouw en de realisatie alvast opgenomen in bijlage 1.

1. Beschikbaarheid

- WoCom voegt ca. 1.000 (netto) woningen toe vanaf 2026 tot 2035. Daarvoor moeten er ca 1.500 nieuwbouwwoningen gebouwd worden. De huidige plancapaciteit hiervoor is 88%.
- Het grootste deel van de gemiddeld 30% sociale nieuwbouw per gemeente wordt door woCom gerealiseerd in kernen met voorzieningen; in kernen zonder voorzieningen blijft het aandeel beperkter.
- WoCom gaat voor groei van het aantal nultreden woningen en woningen voor 1-2 persoonshuishoudens door nieuwbouw.
- WoCom zorgt voor verbetering van de slaagkans voor starters, door woningen te labelen tot 35 jaar
- WoCom realiseert een aanbod voor lage middeninkomens via “dure” sociale huur en verkoop (onder voorwaarden).
- WoCom zet beperkt in op co-housing; friendscontracten en zachte splitsing.
- WoCom transformeert de sociale voorraad door verkoop van woningen die op termijn niet meer in portefeuille passen en vervangt deze met nieuwbouw van toekomstbestendige woningen.
- Voor de realisatie van de nieuwbouwwoningen door woCom is 130% plancapaciteit nodig. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gemeente woCom actief in positie stelt bij ontwikkelaars en mogelijke locaties in eigendom van de gemeente.
 1. Dit wordt gemonitord en bijgestuurd (2x per jaar agendapunt van het projectenoverleg)
 2. Projecten worden gezamenlijk door gemeente en woCom geprioriteerd (Q4 voorgaande jaar vastleggen zodat personele capaciteit is afgestemd).
- Ook is voor de realisatie van de nieuwbouwopgave de inzet op een versnellingsaanpak voor projecten en procedures zoals versnelling van de vergunningverlening noodzakelijk door:
 1. Een voorstel vanuit WoCom voor de werkwijze voor het indienen van een principebesluit en de benodigde stukken voor de RO-procedure.
 2. Gemeente geeft d.m.v. een processchema inzicht in hoe de verschillende RO-procedures doorlopen moeten worden en maken afspraken over wie voortgang bewaakt.
 3. WoCom geeft, bij toekenning van subsidie vanuit het Beethoven project aan waaraan eventuele subsidiebedragen worden besteed.
 4. Gemeente vraagt marktpartijen in de anterieure overeenkomst zich te conformeren aan het grondprijsbeleid van de gemeente ten aanzien van sociale huurwoningen.

Versnellingsacties:

1. De gemeente stelt een vast aanspreekpunt aan voor versnellingstrajecten
2. Gemeente en woCom verkennen gezamenlijk de inzet van een externe ‘versnellingsmanager’ of taskforce voor complexe projecten
3. Gemeente en woCom stellen gezamenlijk een proces op voor de versnellingsaanpak (Q1 2026)
4. Gemeente en woCom benoemen samen ten minste één project wat voor de versnellingsaanpak (parallel plannen) wordt ingezet.

5. Gemeente en woCom stemmen eenmalig de provinciale standaard anterieure overeenkomst en koopovereenkomst grond met elkaar af en deze worden voortaan voor ieder project gebruikt
- Een sociale grondprijs, woCom heeft bij de doorrekening van de projecten rekening gehouden met de grondprijs van 2025. Dat betekent dat er in 2026 geen stijging van de grondprijs wordt doorgevoerd.

2. Betaalbaarheid

- WoCom volgt het Rijksoverheidsbeleid voor betaalbare woonlasten en een passende huurprijs. Op dit moment is in de NPA afgesproken dat voor 2026 de huursomstijging gemaximaliseerd wordt op het driejaarsgemiddelde van de inflatie van de voorgaande jaren.
- WoCom gaat voor betaalbare huur naar draagkracht. Daarbij is de netto bestedingsruimte van huurders bepalend voor het huur- en toewijzingsbeleid.
- WoCom verhuurt ten minste 85% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen onder de EU-grens, maximaal 5% aan bijzondere doelgroepen (met een inkomen boven de EU-grens) en de overige 10% aan (lage) middeninkomens.
- Vroegtijdige signalering van betalingsproblemen en in samenwerking met gemeente en hulpverlenende instanties.
- WoCom evalueert de 1e helft 2026 de inzet van de Voorzieningenwijzer van woCom en informeert de gemeente over eventueel resultaten en vervolgacties.

3. Leefbaarheid

Onderhoud en kwaliteit

Om het onderhoud en de kwaliteit van de woningen op peil te houden zet woCom in op verbetering van de woningen. In bijlage 2 is opgenomen welke werkzaamheden er in 2026 uitgevoerd worden.

Sociale leefbaarheid en veiligheid:

We streven naar gedifferentieerde en veilige kernen en buurten. En naar zo lang mogelijke (zelfstandig) thuis blijven wonen door:

- Het huisvesten van bijzondere doelgroepen in maximaal 30% van de vrijkomende woningen. Waarbij in 2026 besproken wordt of dit percentage aangepast kan worden naar 25%.
- Het huisvesten van statushouders waarbij gemeente en woCom in gesprek gaan over het realiseren van de taakstelling van de gemeente. Onder andere door de door woCom voorgestelde mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting met de noodzakelijke begeleiding te bespreken.
- Gemeente onderzoekt of ze in 2026 aan kan sluiten bij de urgentieverordening van SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven).
- Gezamenlijk (gemeente, Valkenhof en woCom) ontwikkelen en uitvoeren van de pilot Woonleefcirkel (Zorgzame buurt) gericht op het versterken van de onderlinge betrokkenheid in de leefomgeving nabij zorginstelling.
- WoCom zet in op (brand)veilige woongebouwen door voortzetting van inventarisatie, controle en voorlichting en door –samen met de gemeente- oplossingsrichtingen te bieden in de scootmobielstallingsproblematiek.
- Gemeente organiseert in samenwerking met woCom en overige partijen 1 “Kijk in de Wijk” en onderzoekt in 2026 of het een structureel karakter moet krijgen.

4. Duurzaamheid

- WoCom realiseert In 2030 een gemiddeld energielabel A en minimaal energielabel D.
- WoCom isoleert op natuurlijke momenten toekomstklaar.
- WoCom legt zonnepanelen op daken die daarvoor geschikt zijn.
- WoCom maakt de woningvoorraad stapsgewijs aardgasloos voor 2050. WoCom past waar mogelijk circulaire en biobased materialen toe.

- Om het aanbod van natuurlijk isolatiemateriaal te vergroten, streeft de gemeente na om daarvoor meer gewassen te verbouwen. De gemeente voert dit uit conform het in 2025 ondertekende convenant Biobased bouwen en verbouwen.
- De gemeente informeert woCom over de voortgang van de warmtetransitie zodat woCom hiermee rekening kan houden bij de planning van het verduurzamen van de woningen.
- Om de door de overheid opgelegde duurzaamheidseisen te halen realiseert woCom in 2026 de in de bijlage 3 opgenomen activiteiten.

De acties op het gebied van duurzaamheid zijn alleen te realiseren als de gemeente inzet op een versnelde implementatie van een uniform Soorten Managementplan (SMP) door regionale afstemming en tijdig structureel overleg met de provincie Noord-Brabant over gebiedsgerichte ontheffing, zodat duidelijk is waar en wanneer gebouwd mag worden. En op voorwaarde dat woCom vergunningsvrij kan verduurzamen (voor dakrenovaties met een (beperkte) toename van het bouwvolume door (extra) isolatie, waarbij geen sprake is van constructieve wijzigingen).

Bijlage 1: Woningvoorraadontwikkeling

		Portefeuillestrategie 2025 t/m 2034				Woondeal opgave t/m 2030				Planvoorraad 01-09-25										
		Nettogroei kern-voorraad	Verkoop	Sloop	Bruto nieuwbouw*	Nettogroei kern-voorraad	Verkoop	Sloop	Bruto nieuwbouw*	Op-geleverd vanaf 2025	Rest opgave tot 2035	Ultra Hard	Hard	Medium	Zacht	Ultra zacht	Totale plan-capaciteit	Plan-capaciteit (ultra) hard %	Plan-capaciteit t/m zacht %	Plan-capaciteit totaal %
Laarbeek	Aarle-Rixtel	55	10	4	70	61	7	4	70	0	70	10	0	0	0	15	25	14%	14%	36%
Laarbeek	Beek en Donk	120	41	28	190	133	27	28	190	37	153	11	0	0	6	170	187	7%	11%	122%
Laarbeek	Lieshout	10	10	17	35	11	7	17	35	0	35	0	22	12	0	10	44	63%	97%	126%
Laarbeek	Mariahout	22	2	0	25	24	1	0	25	18	7	0	0	0	0	15	15	0%	0%	214%
Laarbeek		207	63	49	320	230	42	49	320	55	265	21	22	12	6	210	271	16%	23%	102%
												8%	8%	5%	2%	79%	102%			
Helmond	Binnenstad	100	5	0	105	86	3	0	90	0	105	0	0	0	47	0	47	0%	45%	45%
Helmond	Brandevoort	117	0	0	115	100	0	0	100	0	115	0	0	0	250	0	250	0%	217%	217%
Helmond	Helmond-West	36	18	194	250	31	12	140	185	0	250	0	0	250	25	0	275	0%	110%	110%
Helmond	t Hout	51	4	0	55	44	3	0	45	0	55	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Helmond		304	27	194	525	260	18	140	420	0	525	0	0	250	322	0	572	0%	109%	109%
												0%	0%	48%	61%	0%	109%			
Someren	Lierop	40	2	0	40	45	1	0	45	0	40	0	0	0	38	11	49	0%	95%	123%
Someren	Someren-Dorp	170	38	0	210	191	25	0	215	0	210	0	0	40	211	107	358	0%	120%	170%
Someren	Someren-Eind	30	8	0	40	34	5	0	40	0	40	41	0	0	0	20	61	103%	103%	153%
Someren	Someren-Heide	5	0	0	5	6	0	0	5	0	5	0	0	0	0	14	14	0%	0%	280%
Someren		245	48	0	295	275	31	0	305	0	295	41	0	40	249	152	482	14%	112%	163%
												14%	0%	14%	84%	52%	163%			
Asten	Asten	20	0	0	20	30	0	0	30	0	20	0	0	0	14	60	74	0%	70%	370%
Asten	Heusden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Asten	Ommel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Asten		20	0	0	20	30	0	0	30	0	20	0	0	0	14	60	74	0%	70%	370%
												0%	0%	0%	70%	300%	370%			
Heeze-Leende	Heeze	28	19	0	45	28	12	0	40	0	45	0	33	24	0	8	65	73%	127%	144%
Heeze-Leende	Leende	8	5	0	15	8	4	0	10	0	15	0	0	0	13	21	34	0%	87%	227%
Heeze-Leende	Sterksel	4	1	0	5	4	1	0	5	0	5	0	0	0	7	0	7	0%	140%	140%
Heeze-Leende		40	25	0	65	40	17	0	55	0	65	0	33	24	20	29	106	51%	118%	163%
												0%	51%	37%	31%	45%	163%			
Cranendonck	Budel	104	10	36	150	87	7	0	95	0	150	0	37	6	75	0	118	25%	79%	79%
Cranendonck	Budel-Dorplein	10	7	0	15	8	5	0	15	0	15	0	0	0	0	20	20	0%	0%	133%
Cranendonck	Budel-Schoot	10	12	24	45	8	8	24	40	0	45	28	0	0	0	0	28	62%	62%	62%
Cranendonck	Gastel	10	0	0	10	8	0	0	10	0	10	6	0	0	0	0	6	60%	60%	60%
Cranendonck	Maarheeze	60	7	0	65	50	5	0	55	0	65	29	0	0	45	0	74	45%	114%	114%
Cranendonck	Soerendonck	10	0	0	10	8	0	0	10	0	10	9	0	0	7	0	16	90%	160%	160%
Cranendonck		204	36	60	295	170	25	24	225	0	295	72	37	6	127	20	262	37%	82%	89%
												24%	13%	2%	43%	7%	89%			
		* afgerond				* afgerond														
woCom		1.020	199	303	1.520	1.005	133	213	1.355	55	1.465	134	92	332	738	471	1.767	15%	88%	121%
												9%	6%	23%	50%	32%	121%			

Bijlage 1: Woningvoorraadontwikkeling

Gemeente - Kern - Nieuwbouwplan	Ultra hard	Hard	Medium	Status	VERWACHT OPLEVERINGSJAAR (ULTRA HARD t/m MEDIUM)					
					T3-2025	2026	2027	2028	2029	2030
Eindtotaal	134	92	442		33	125	137	154	45	165
Laarbeek	21	22	63		11	10	22	18	45	0
Aarle-Rixtel	10					10				
Bossheweg Aarle-Rixtel	10			H		10				
Beek en Donk	11		51		11			6	45	
De Hoge Regt Beek en Donk	11			H	11					
Beekse Akkers fase Iia			45	M					45	
Kerkakkers			6	M				6		
Lieshout		22	12				22	12		
Baverdestraat Lieshout		22		H			22			
Nieuwstraat-Baverdestraat-Servaasstraat Lieshout			12	M				12		
Mariahout										
Helmond			250		0	0	8	74	0	159
Binnenstad										47
Stationskwartier - EHAD										47
Brandevoort										
Helmond-West			250				8	74		112
Houtsdonk fase 1: Nieuwbouw naast HVV Helmond			74	M				74		
Houtsdonk fase 2: sloop en nieuwbouw HeBoMa Blok B&C			112	M						112
Houtsdonk fase 3: Sloop en Nieuwbouw HeBoMa Blok A			56	M						
Ombouw kantoor Mierloseweg 71 Helmond			8	M			8			
't Hout										
Somer	41		78		0	41	40	38	0	0
Lierop			38					38		
Lierop-Zuid			38	M				38		
Somer-Dorp			40				40			
Herontwikkeling gemeentewerf Someren			40	M			40			
Somer-Eind	41					41				
De Goede Vaart fase II Someren-Eind	20			H		20				
Vijzelstraat 2 t/m 18 Someren-Eind	21			H		21				
Somer-Heide										
Asten										
Asten										
Heeze-Leende		33	45		0	33	21	24	0	0
Heeze		33	24			33		24		
33 won De Bulders		33		H		33				
Wilhelminapark Nieuwendijk Heeze			24	M				24		
Leende			13				13			
Breedvennen			13	M			13			
Sterksel			8				8			
Vlinderhoeve			8	M			8			
Cranendonck	72	37	6		22	41	46	0	0	6
Budel		37	6				37			6
Bibliotheek Budel		12		H			12			
Boschakker I Burg. Wijestraat Budel		5		H			5			
Boschakker II Budel		20		H			20			
Cranendoncklaan Budel			6	M						6
Budel-Dorp										
Budel-Schoot	28					28				
St. Lambertusstraat Budel-Schoot	28			H		28				
Gastel	6					6				
Heistraat-Hoevestraat Gastel	6			H		6				
Maarheeze	29				22	7				
Neerlanden II / Waterbrink Maarheeze	29			H	22	7				
Soerendonk	9						9			
Dorpstraat Soerendonk	9			H			9			

Ultra hard: Omgevingsvergunning onherroepelijk(realisatiefase)

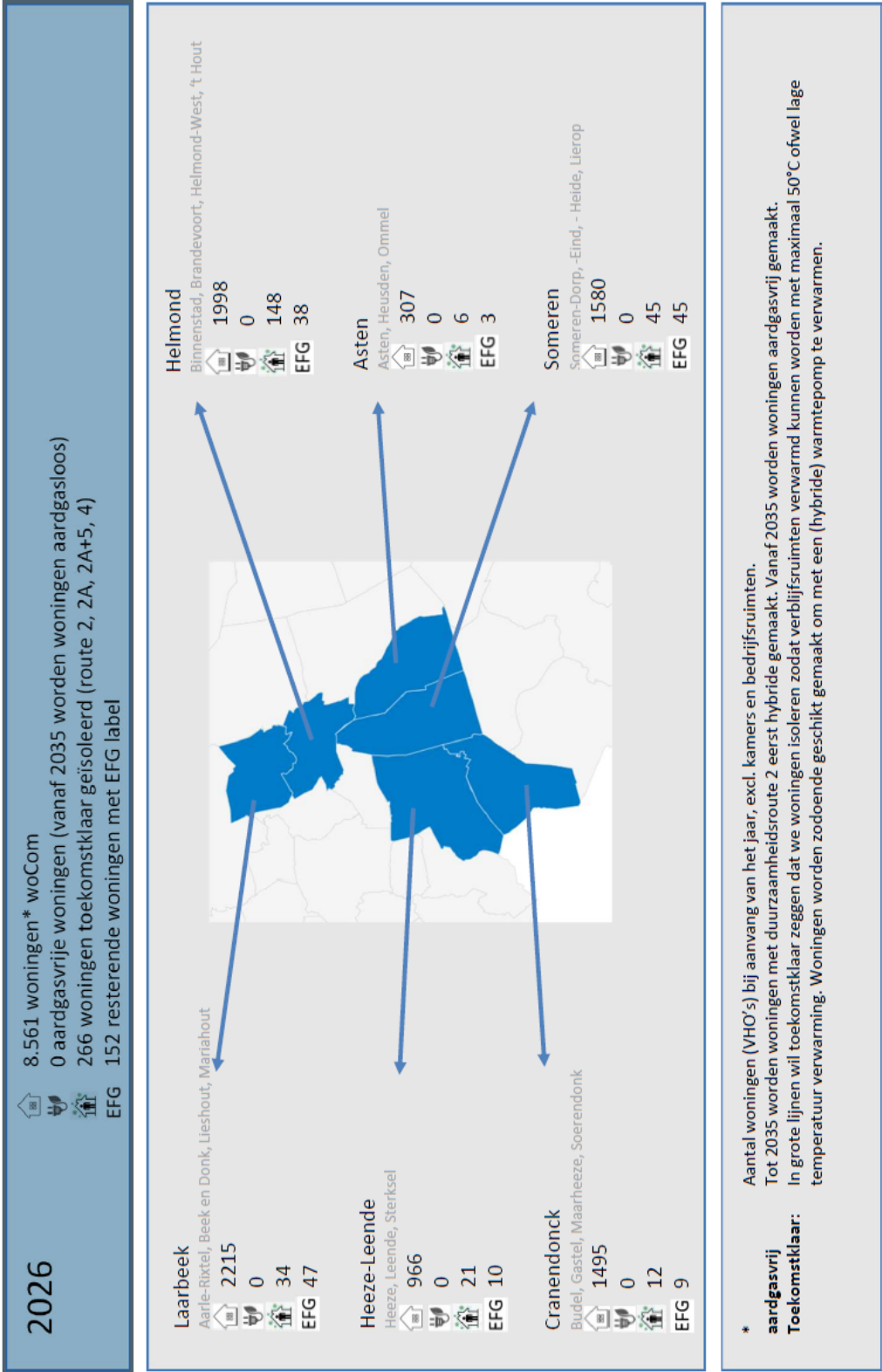
Hard: Investeringsbesluit woCom – opdracht ontwerpfasie (en voorbereiding)

Medium: Strategieberesluit woCom – opdracht definitiefase

Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma onderhoud 2026

Voor vraag gestuurd onderhoud (VGO) is voor het volledig gebied voor 324 adressen begroot.

	Schilderwerk	CV ketels vervangen	Kozijnen vervangen
Helmond	38	56	0
Cranendonck	131	24	0
Heeze - Leende	12	50	18
Laarbeek	157	11	33
Someren	349	111	0
Asten	0	4	0



Bijlage 4: Indicatoren overzicht

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

 gemeente HEEZE-LEENDE	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Heeze-Leende R. Groenewoud, wethouder
	Namens woCom M.H. Biemans, directeur-bestuurder
	Namens Stichting WoonBelang E. Dijkstra, voorzitter