

Prestatieafspraken 2026 gemeente Someren



Inleiding

De Nationale prestatieafspraken uit 2022 zijn in 2024 herijkt tot de Nationale prestatieafspraken 2025-2035. WoCom, gemeente Someren 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 zet in op woningvoorraadontwikkeling, dit doen we door:

- Het toevoegen van ca. 1.000 (netto) woningen vanaf 2026 tot 2035 voor heel woCom. Daarvoor moeten er ca 1.500 nieuwbouwwoningen gebouwd worden. De huidige plancapaciteit hiervoor is 88%. In bijlage 1 is de stand van zaken per gemeente uitgewerkt.
- We streven naar gemiddeld 30% sociale huur in de nieuwbouw per gemeente. Het grootste deel hiervan wordt gerealiseerd in kernen met voorzieningen; in kernen zonder voorzieningen blijft het aandeel beperkter.
- Groei van het aantal nultreden woningen en woningen voor 1-2 persoonshuishoudens door nieuwbouw.
- Verbetering van de slaagkans voor starters, door woningen te labelen tot 35 jaar
- Aanbod voor lage middeninkomens via “dure” sociale huur en verkoop (onder voorwaarden).
- Beperkte inzet van co-housing; friendscontracten; zachte splitsing.
- Transformeren van de sociale voorraad door verkoop van woningen die op termijn niet meer in portefeuille passen en we vervangen deze met nieuwbouw van toekomstbestendige woningen.

Deze acties uiten zich in bijlage 1 opgenomen woningvoorraadontwikkeling. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- 130% plancapaciteit. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gemeente woCom actief in positie stelt bij ontwikkelaars en mogelijke locaties in eigendom van de gemeente.

Acties:

1. Dit wordt gemonitord en bijgestuurd (2x per jaar agendapunt van het projectenoverleg)
2. Gezamenlijke prioritering van projecten (Q4 voorgaande jaar vastleggen zodat personele capaciteit is afgestemd).
3. Gemeente onderzoekt en trekt een conclusie over de toepasbaarheid van een vereveningsfonds. Dit fonds kan ingezet worden op locaties waar sociale woningbouw niet gerealiseerd kan worden te compenseren op andere locaties.
4. Inzet op een versnellingsaanpak voor projecten en procedures zoals versnelling van de vergunningverlening.

Acties:

Reguliere acties:

1. Gemeente en woCom maken afspraken over de indiening van principebesluiten. WoCom kondigt het principebesluit aan en stemt deze af met de gemeente. Gemeente koppelt een vast contactpersoon aan de principebesluiten en streeft ernaar om binnen 8 weken een besluit te nemen.
2. Gemeente geeft inzicht in overzicht met stukken die met een definitieve status ingediend moeten worden voor de RO-procedure en welke met een concept status ingediend mogen worden waarna ze later met een definitieve status aangevuld mogen worden. WoCom conformeert zich hieraan.

3. Gemeente geeft d.m.v. een processchema inzicht in hoe de verschillende RO-procedures doorlopen moeten worden en maken afspraken over wie voortgang bewaakt.
4. Gemeente stelt in 2026 een woonwagenebeleid vast. Gemeente en woCom maken afspraken over de uitvoer hiervan.
5. Gemeente stelt in 2026 een voorzieningenvisie op en betreft woCom hierbij.
6. De gemeente Someren stelt samen met de grondeigenaren een gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan voor Someren-Noord op. WoCom levert hiervoor de benodigde input.
7. WoCom stelt zich proactief op richting marktpartijen om 30% sociale huur in de gemeente Someren te kunnen realiseren.
8. Gemeente zet zich in om woCom als duurzame maatschappelijke partner in positie te brengen bij nieuwe ontwikkelingen.

Versnellingsacties:

1. Gemeente en woCom maken in januari afspraken over hoe het versnellingsproces gelopen kan worden
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 een standaard anterieure overeenkomst en koopovereenkomst grond met elkaar af en deze worden voortaan voor ieder project gebruikt
6. WoCom heeft bij de doorrekening van de projecten rekening gehouden met de grondprijs van 2025. Dat betekent dat een eventuele stijging van de grondprijs in 2026 invloed heeft op de nog te realiseren projecten.
7. Gemeente geeft inzicht in de bepalingsmethode van de totstandkoming van de sociale huurprijs.

2. Betaalbaarheid

- Betaalbare woonlasten en een passende huurprijs, daarbij wordt het Rijksoverheidsbeleid gevolgd. 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
- Betaalbare huur naar draagkracht. Daarbij is de netto bestedingsruimte van huurders bepalend voor het huur- en toewijzingsbeleid.
- Ten minste 85% van de sociale huurwoningen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder de EU-grens. Maximaal 5% naar bijzondere doelgroepen en de overige 10% naar (lage) middeninkomens.
- Vroegtijdige signalering van betalingsproblemen en in samenwerking met gemeente en hulpverlenende instanties.
- WoCom evalueert de 1^e helft 2026 de inzet van de Voorzieningenwijzer 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. Dat uit zich in:

- Een minimale conditiescore van 3 voor kwaliteit van het totale woCom bezit.
- Voldoende basiskwaliteit door huurders gewaardeerd met >7.
- In bijlage 2 is het uitvoeringsprogramma voor onderhoud in 2026 opgenomen

Sociale leefbaarheid en veiligheid:

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

- Dit uit zich in een gemiddelde score van 7,5 voor de ervaring van huurders voor hun leefomgeving.
- Door het gericht inzetten van (huur – en toewijzings) beleid, (des)investeringen en aanwezigheid.
- 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%.
- Gemeente Someren sluit in 2026 aan bij het regionale proces van de urgentieregeling.
- 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 Someren werkt aan het uitvoeringsprogramma van de woon-welzijn-zorgvisie, woCom levert hieraan een bijdrage.
- WoCom realiseert voldoende geschikte woningen voor ouderen en zorgbehoevenden, nabij de benodigde voorzieningen voor deze doelgroep.
- In het kader van het (nog vast te stellen) gezondheidsbeleid inventariseert de gemeente de bestaande voorzieningen binnen de kerkdorpen
- 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.
- Bij uitgifte van scootmobielen checkt de gemeente bij woCom of er een mogelijkheid tot stalling is.
- Gemeente en WoCom komen in 2026 tot afspraken over de stalling en oplaadmogelijkheden van scootmobielen en andere medische voertuigen. Onderdeel van gesprek is ook de financiering van de benodigde voorzieningen voor nieuwbouwprojecten.
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheden om doorstroming te stimuleren zoals de inzet van verhuiscoaches of verhuisvergoeding.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om buurtverbinders in te zetten. Ook leggen we de verbinding met dorpsondersteuners om hier een rol in te spelen.

4. Duurzaamheid

Om de door de overheid opgelegde duurzaamheidseisen te halen realiseert woCom:

- In 2030 een gemiddeld energielabel A en minimaal energielabel D.
- Op natuurlijke momenten toekomstklaar isoleren.
- Het leggen van zonnepanelen op daken die daarvoor geschikt zijn.
- Het stapsgewijs aardgasloos maken van de woningvoorraad voor 2050.
- Toepassing circulaire en biobased materialen waar mogelijk.
- In bijlage 3 is het uitvoeringsprogramma voor verduurzaming in 2026 opgenomen met een doorkijk naar 2030

- Actie van gemeente voor versnelde implementatie van een uniform Soorten Managementplan (SMP) door regionale afstemming en tijdig, structureel overleg met de provincie Noord-Brabant over gebiedsgerichte ontheffingen, zodat duidelijk is waar en wanneer gebouwd mag worden.
- Vergunningsvrij verduurzamen (voor dakrenovaties met een (beperkte) toename van het bouwvolume door (extra) isolatie, waarbij geen sprake is van constructieve wijzigingen).
- De gemeente zet zich in om de woon- en leefomgeving aan te passen aan klimaatverandering (bijvoorbeeld wateroverlast, hittestress, langdurige droogte, bodemdaling en vershraling biodiversiteit).
- Gemeente Someren richt de werkzaamheden in de openbare ruimte dusdanig in dat deze klimaatrobuuster worden.
- De gemeente zet in 2026 in op het vergroenen van tuinen door promotie van het NK tegelwippen en het organiseren van vergroeningsacties waarbij plantmateriaal/zadenmengsels worden uitgedeeld. WoCom promoot deze acties onder haar eigen huurders.
- Gemeente Someren stelt in 2026 het eerste warmteprogramma op. WoCom wordt hier als belangrijke stakeholder nadrukkelijk bij betrokken.

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%				
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%				

Ultra hard: Omgevingsvergunning onherroepelijk(realisatiefase)
Hard: Investeringsbesluit woCom – opdracht ontwerpfase (en voorbereiding)
Medium: Strategiebesluit woCom – opdracht definitiefase

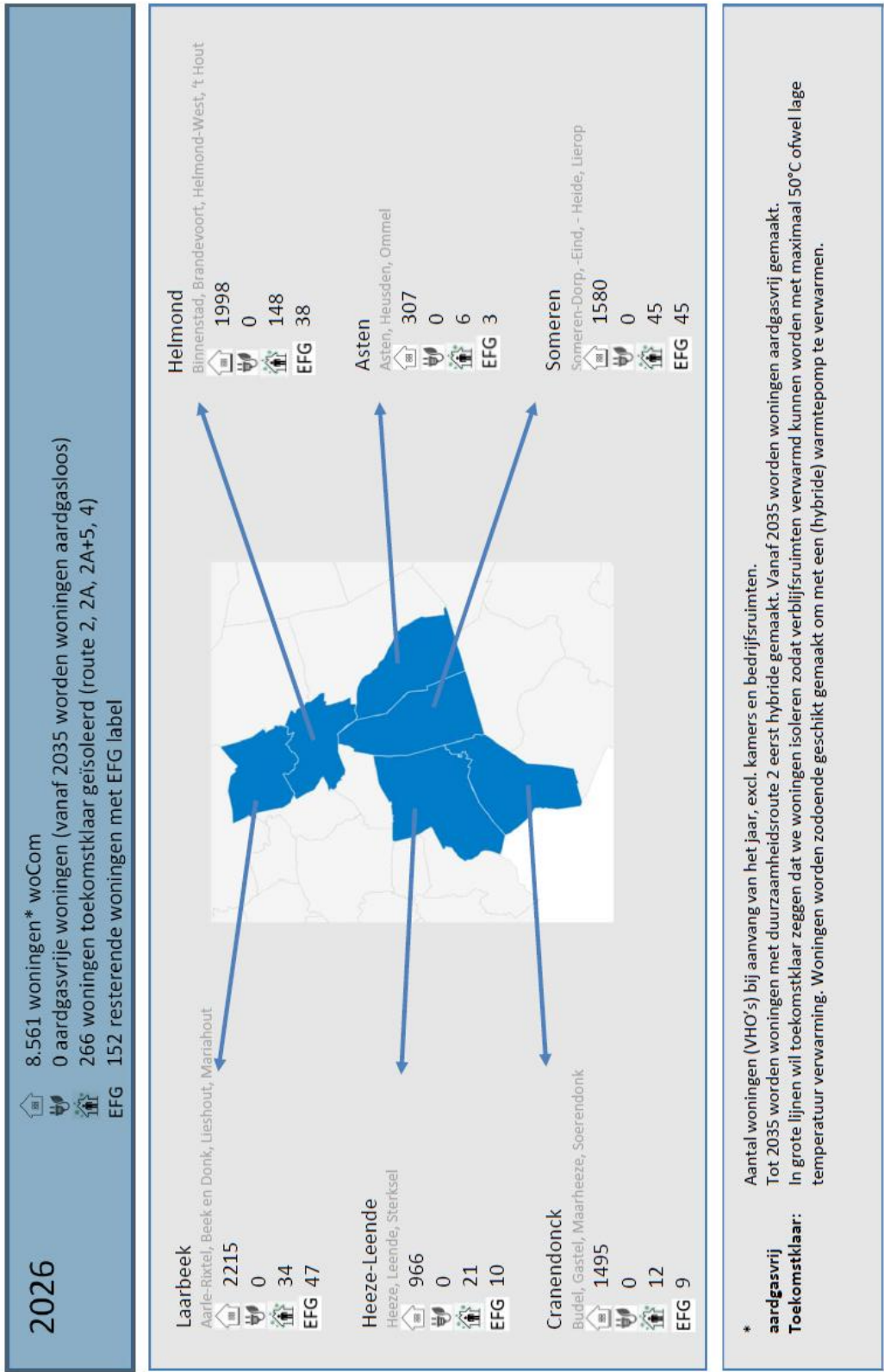
Bijlage 1: Woningvoorraadontwikkeling

Gemeente - Kern - Nieuwbouwplan	Status	VERWACHT OPLEVERINGSJAAR (ULTRA HARD t/m MEDIUM)					
		T3-2025	2026	2027	2028	2029	2030
Eindtotaal		33	125	116	110	25	118
Laarbeek		11	10	22	12	0	0
Aarle-Rixtel			10				
Boscheweg Aarle-Rixtel	H		10				
Beek en Donk		11	0				
De Hoge Regt Beek en Donk	H	11					
Lieshout				22	12		
Baverdestraat Lieshout	H			22			
Nieuwstraat-Baverdestraat-Servaasstraat l	M				12		
Mariahout							
Helmond		0	0	8	74	25	112
Binnenstad							
Brandevoort							
Helmond-West				8	74	25	112
Houtsdonk fase 1: Nieuwbouw naast HVV	M				74		
Houtsdonk fase 2: sloop en nieuwbouw Hk	M						112
Houtsdonk fase 3: Sloop en Nieuwbouw H	M						
Ombouw kantoor Mierloseweg 71 Helmond	M			8		25	
't Hout							
Someren		0	41	40	0	0	0
Lierop							
Someren-Dorp				40			
Herontwikkeling gemeentewerf Someren	M			40			
Someren-Eind			41				
De Goede Vaart fase II Someren-Eind	H		20				
Vijzelstraat 2 t/m 18 Someren-Eind	H		21				
Someren-Heide							
Asten							
Asten							
Heeze-Leende		0	33	0	24	0	0
Heeze			33		24		
33 won De Bulders	H		33				
Wilhelminapark Nieuwendijk Heeze	M				24		
Leende							
Sterksel							
Cranendonck		22	41	46	0	0	6
Budel				37			6
Bibliotheek Budel	H			12			
Boschakker I Burg. Wijtestraat Budel	H			5			
Boschakker II Budel	H			20			
Cranendoncklaan Budel	M						6
Budel-Dorplein							
Budel-Schoot			28				
St. Lambertusstraat Budel-Schoot	H		28				
Gastel			6				
Heistraat-Hoevestraat Gastel	H		6				
Maarheeze		22	7				
Neerlanden II / Waterbrink Maarheeze	H	22	7				
Soerendonk				9			
Dorpstraat Soerendonk	H			9			

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



woCom

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

	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Someren P.F.C.W. van der Broeck, wethouder
	Namens woCom M.H. Biemans, directeur-bestuurder
	Namens Stichting WoonBelang E. Dijkstra, voorzitter