Bouwsteen 1: Volks

Nummer	Actiepunt	Wat	Wanneer?	Waar?	Verantwoordelijkheid	Status	Monitoring
6.1.1.A	**Huisvestingsverordening: juridisch fundament**	*Opstellen en vaststellen van de Huisvestingsverordening als juridisch fundament voor toewijzing, urgentie en lokale binding.*	• Q1 2026	• Programma • Omgevingsplan	• Wonen • Juridische Zaken	In voorbereiding	Jaarlijkse monitoring toewijzingen, urgenties, naleving
6.1.1.B	**Regionale urgentieregeling en urgentiecommissie**	*In regionaal verband urgentieregels opstellen en een onafhankelijke urgentiecommissie instellen voor snelle besluitvorming bij urgente gevallen.*	• Q3 2026	• Programma • Huisvestingsver.	• Wonen • Juridische Zaken • Sociaal • Regio Noordoost-Brabant	In voorbereiding	Jaarlijkse rapportage: aantal aanvragen, toegekende urgenties, slaagkans, doorlooptijd
6.1.1.C	**Lokaal toewijzen: ruimte voor eigen inwoners**	*Uitvoering schaarste- en verdringingsonderzoek; juridische verkenning en regionale afstemming; opnemen lokale voorrangsregels in Huisvestingsverordening.*	• Q1 2026	• Huisvestingsver.	• Wonen • Juridische Zaken	In voorbereiding	Jaarlijkse monitoring toepassing, doorstroming, effecten op leefbaarheid; herziening na 2 jaar
6.1.1.D	**Instandhouding en zelfbewoning van betaalbare woningen**	*Behouden en handhaven van instandhoudingstermijnen en zelfbewoningsafspraken voor betaalbare woningcategorieën (zoals in beleid beschreven).*	• Doorlopend (beleid geldend)	• Bestaand beleid / Doelgroepenverordening • Omgevingsplan (na 2029)	• Wonen • Juridische Zaken • Handhaving	Doen we al	Continu toezicht; rapportage naleving; bijsturing bij herziening Omgevingsplan
6.1.1.E	**Woonoplossingen voor kwetsbare jongeren**	*Pilot kamergewijze verhuur en samenwerkingsafspraken met corporaties; doel: passende woonoplossingen voor ca. 10 kwetsbare jongeren in 2028.*	• Start pilot: Q1 2026 • doel realisatie: 2028	• Pilotprogramma; • Samenwerkingsovereenkomsten	• Wonen • Sociaal Domein; • Woningcorporaties	In voorbereiding (pilot)	Op basis pilotresultaten: besluit over structurele inzet; indicator: aantal jongeren gehuisvest (streefwaarde 10 in 2028)
6.1.2.A	**Wet goed verhuurderschap**	*Inrichten digitaal meldpunt; uitvoering thematische controleacties; opleggen sancties bij aantoonbare overtredingen; doelgroepcommunicatie naar huurders en verhuurders.*	• 2026-2030	• Programma	• Wonen • Communicatie • Handhaving • Juridische Zaken	Doorlopend	Jaarlijkse rapportage: aantal & aard meldingen, resultaten controleacties, handhavingsresultaten, doorlooptijden

Bouwsteen 2: Huis

Nummer	Actiepunt	Wat	Wanneer?	Waar?	Verantwoordelijkheid	Status	Monitoring
6.2.1.A	**Minimaal 2/3e betaalbare woningen**	*In elk nieuwbouwproject minimaal 2/3e woningen in betaalbare segmenten opnemen; bij afwijking motivering en verevening toepassen.*	• doorlopend	• Omgevingsplan / project-documenten	• Wonen • Financiën (verevening)	In uitvoering	Toetsing bij vergunningverlening; % betaalbare woningen per project; jaarrapport
6.2.1.B	**Helder prijskader en afspraken over middenhuur**	*Actualiseren Kader Woningbouwprijzen; afstemmen met corporaties en ontwikkelaars; streven naar 5-10% middenhuur in projecten.*	• Jaarlijks in Q1 (indexering) • periodiek overleg	• Kader Woningbouw-prijzen • prestatieafsprake n	• Wonen • Ruimtelijke Ontwikkeling	Doorlopend	Jaarlijkse evaluatie prijsgrenzen; monitoring middenhuurrealisatie per project
6.2.1.C	**Afwegingskader Woningbouwprojecten Bernheze**	*Halfjaarlijks actualiseren vrije ruimte per kern; toetsen plannen op intaketafel op kwantitatieve en kwalitatieve aansluiting; communiceren via website.*	• Halfjaarlijks (Q1 & Q3) • doorlopende toetsing	• Intaketafel • gemeentelijke website	• Wonen • Ruimtelijke Ontwikkeling	In gebruik	Jaarlijkse evaluatie: aantal plannen getoetst, aansluiting behoefte, doorstroom naar vergunning
6.2.1.D	**Startersleningen voor starters met een smalle beurs**	*Uitvoeren via SVn; beheren revolverend fonds; communicatie naar doelgroep; toetsen aanvragen op recht en betaalbaarheid.*	• Doorlopend	• Revolverend fonds • gemeentelijke website	• Wonen • Financiën • Burgerzaken	Doen we al	Jaarlijks: aantal leningen, gemiddeld bedrag, fondsstatus, doelgroepbereik
6.2.1.E	**Koopstart: korting op de koopprijs voor betaalbare koopwoningen**	*Faciliteren en toetsen bij projecten; borging korting en winstdeling in koopakten; voorlichting ontwikkelaars en kopers; toezien op naleving.*	• Nieuwbouw-projecten vanaf 2026	• Projectovereen-komsten • koopakten	• Wonen • Juridische Zaken • Ruimtelijke Ontwikkeling	In ontwikkeling	Jaarlijkse evaluatie: aantal Koopstartwoningen, effect op betaalbaarheid, naleving voorwaarden
6.2.1.F	**Wet betaalbare huur: toezicht op eerlijke huurprijzen**	*Inrichten digitaal meldpunt; samenwerking met Huurcommissie; koppeling met toezicht Wet goed verhuurderschap.*	• Q2 2026	• Gemeentelijke website • Handhavings-systeem	• Wonen • Handhaving • Burgerzaken	In voorbereiding	Rapportage: aantal meldingen, doorverwijzingen, gevolgde acties
6.2.1.G	**Betaalbare woningen blijven betaalbaar door instandhoudingstermijnen**	*Borgen in anterieure overeenkomsten en omgevingsvergunningen; handhaven op naleving; periodieke controles.*	• doorlopend	• Vergunningen • Planeconomie	• Wonen • Handhaving • Juridische Zaken	Doorlopend	Toezicht op naleving; registratie overtredingen; rapportage bij herziening beleid
6.2.2.A	**We bouwen 2.000 nieuwe woningen tot en met 2030, in alle kernen.**	*Realiseren van 2.000 woningen volgens kernverdeling (Heesch 50%, Nistelrode 20%, Heeswijk-Dinther 20%, Vorstenbosch 5%, Loosbroek 5%); jaarlijkse rapportage; herijking verdeling in 2026.*	• doorlopend • herijking in 2026	• Programma woningbouw • college- en raadsrapportages	• Wonen • Ruimtelijke Ontwikkeling	Doorlopend	Jaarlijkse monitor: verleende vergunningen, opgeleverde woningen per kern, voortgang projecten, woningbehoefte
6.2.2.B	**Goed gevulde plancapaciteit**	*Borgen van planvoorraad op minimaal 130% van de behoefte; ontwikkelen en onderhouden Woningbouwmonitor en digitale Woningbouwkaart; voorbereiden plannen na 2030.*	• doorlopend	• Digitale Woningbouwkaart • Woningbouw-monitor • programmering	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Wonen • ICT	In ontwikkeling (kaart)	Halfjaarlijkse update plancapaciteit; jaarlijkse evaluatie monitor; doel: planvoorraad ≥130%
6.2.2.C	**Optoppen van bestaande appartementsgebouwen**	*Opstellen en hanteren beleidsregels voor locatie, programma (100% betaalbaar), stedenbouw en verduurzaming (minimaal label B); beoordelen aanvragen.*	• Q1 2027	• Beleidsregels • Omgevingsplan • Vergunning-verlening	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Wonen • Duurzaamheid	In ontwikkeling (beleid)	Aantal optopprojecten in behandeling/vergund; realisatie betaalbare woningen; behaalde duurzaamheidlabel
6.2.2.D	**Bijwoningen en mantelzorgwoningen als flexibele oplossing**	*Uitvoeren en handhaven van beleidsregels voor tijdelijke bijwoningen (max. 15 jaar) en mantelzorgwoningen (meldplicht, toestemmingvrij onder voorwaarden).*	• doorlopend	• Omgevingsplan • Vergunning-verlening en toezicht	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Wonen • Handhaving	Doen we al	Aantal verleende vergunningen; aantal meldingen mantelzorgwoningen; handhavingsacties
6.2.2.E	**Splitsen van woningen als slimme inbreiding**	*Beoordelen aanvragen op basis van kwalitatieve opgave per kern; hanteren voorwaarden voor oppervlakte, parkeren, leefbaarheid en bijdrage groenfonds.*	• doorlopend	• Vergunningverlen ing; intaketafel	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Wonen	Doen we al	Aantal vergunningen splitsing; type ontstane woningen (bv. sociale huur); bijdragen aan groenfonds
6.2.2.F	**Passende huisvesting voor internationale werknemers**	*Opstellen nieuw beleidskader (2026) voor locatie, woonvorm en leefbaarheid; verankeren in Omgevingsplan; monitoren impact.*	• Q4 2026	• Beleidsnota; Omgevingsplan	• Wonen • Ruimtelijke Ontwikkeling • Sociaal Domein • Economie	In voorbereiding (beleid)	Aantal huisvestingslocaties; type woonvormen; signalen over leefbaarheid
6.2.2.G	**Regionale samenwerking aan de woningbouwopgave**	*Actieve deelname Regionale Woondeal; provinciale afstemming; prestatieafspraken corporaties; halfjaarlijkse Samenwerkingstafel en kwartaaloverleg corporaties.*	• doorlopend	• Regionale overleggen • prestatieafsprake n	• Wonen • Ruimtelijke Ontwikkeling • Bestuurszaken	Doorlopend	Voortgang t.a.v. regionale afspraken; realisatie prestatieafspraken; verslaglegging overleggen

Bouwsteen 3: Vesting

Nummer	Actiepunt	Wat	Wanneer?	Waar?	Verantwoordelijkheid	Status	Monitoring
6.3.1.A	**Vergunningscriteria voor energieneutrale nieuwbouw**	*Opnemen algemene regel (EP ≤ 0) in Omgevingsplan; toetsen bij vergunningverlening; afwijzen niet-energieneutrale plannen.*	• Norm vaststelling: 2027 • toetsing vanaf 2027	• Omgevingsplan; vergunningverlening	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Wonen • Duurzaamheid	In ontwikkeling (beleid)	Jaarlijks: aantal vergunningen conform eis, gevolgd advies, geschatte CO_2-besparing
6.3.1.B	**Zonoriëntatie als ontwerpprincipe**	*Meegeven advies in planvorming voor optimale zoninstraling en dakgeschiktheid zonnepanelen.*	• vanaf 2026 doorlopend advies	• Programma van eisen ruimtelijke kwaliteit; planbesprekingen	• Ruimtelijke Ontwikkeling	Doorlopend	Jaarlijkse evaluatie: mate van toepassing in nieuwe plannen
6.3.1.C	**Energieneutrale en aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050**	*Uitvoeren verduurzamingsprogramma bestaande bouw; prestatieafspraken corporaties (o.a. label A in 2030, label D voor alle huur in 2029); subsidies voor koop.*	• Doorlopend t/m 2050 • specifieke deadlines (2030, 2029)	• Duurzaamheidsakkoord; subsidieprogramma's; communicatie	• Duurzaamheid; Team Wonen; Communicatie	Doorlopend	Jaarlijks: % aardgasvrij, % woningen met label A/C/D, aantal subsidiërende projecten, CO_2-uitstoot gebouwen
6.3.1.D	**Circulair bouwen stimuleren**	*Hanteren programma van eisen op gemeentelijke gronden: 20% hergebruikt/biobased materiaal, 70% losmaakbaar, materialenpaspoort.*	• Vanaf vaststelling beleid (2026)	• Programma van eisen (grondposities)	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Duurzaamheid • Grondzaken	In ontwikkeling	Aantal projecten met paspoort; % circulair materiaalgebruik gerealiseerd
6.3.1.E	**Innovatie klimaatadaptie**	*Stimuleren pilots met corporaties/bouwers voor waterbesparing, groene daken e.d.; koppelen aan GGS en duurzaamheidsakkoord.*	• Doorlopend; doel: 25% nieuwbouwprojecten in 2030	• Pilotprojecten; duurzaamheidsakkoord	• Duurzaamheid • Ruimtelijke Ontwikkeling • Wonen	Doorlopend	Aandeel nieuwbouwprojecten met klimaatadaptieve maatregel; aantal uitgevoerde pilots
6.3.2.A	**Levensloopbestendig bouwen als norm**	*Norm opnemen in afwegingskader en juridisch verankeren in Omgevingsplan (2026); differentiatie per locatie (centra tot 100%).*	• Uitwerking en vaststelling: 2026 • toepassing vanaf 2027	• Afwegingskader; Omgevingsplan	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Wonen	In ontwikkeling	Jaarlijks: aandeel levensloopbestendige woningen in nieuwbouw; doorstroomcijfers
6.3.2.B	**Woningaanpassingen in de bestaande voorraad**	*Samenwerking met corporaties, zorg en wijkteams voor signalering en communicatie over Wmo en gemeentelijke subsidies.*	• Doorlopend	• Wijkteams; communicatiekanalen; subsidieloket	• Sociaal Domein • Wonen • Communicatie	Doorlopend	Aantal aangepaste woningen per jaar; aantal aanvragen Wmo/subsidies; tevredenheidsmetingen
6.3.2.C	**Hittebestendige maatregelen bij bestaande bebouwing**	*Jaarlijkse voorlichtingscampagne met praktische tips; koppelen aan duurzaamheidscampagne.*	• Jaarlijks (voorjaar/zomer)	• Huis-aan-huisbladen; sociale media; wijkteams	• Communicatie • Duurzaamheid • Wonen	Doorlopend	Aantal campagnes; geschat bereik huishoudens; aantal informatieverzoeken
6.3.3.A	**Ouderen helpen kiezen: de seniorenwooncoach**	*Opstarten wooncoach in samenwerking met corporaties en welzijn; begeleiden minimaal 25/40/50 senioren per jaar.*	• Start: Q1 2027	• Afspraken met corporaties • gemeentelijk loket	• Sociaal Domein • Wonen • Communicatie • Corporaties	In voorbereiding	Aantal begeleide senioren; aantal doorstromingen; tevredenheidscijfers
6.3.3.B	**Beter benutten van bestaande woningen**	*Pilot woningdelen starten (2026); voorwaarden en communicatie uitwerken; regels in Omgevingsplan.*	• Pilot: 2026 • beleidsvorming: 2026-2027	• Pilotlocaties; Omgevingsplan; communicatie	• Team Wonen • Ruimtelijke Ontwikkeling • Communicatie	In voorbereiding	Aantal deelwoningen gerealiseerd; evaluatie pilot; aantal meldingen/informatieverzoeken
6.3.3.C	**Duidelijke regels voor voormalige bedrijfswoningen**	*Toetsingskader hanteren bij vergunningen: max. geurbelasting 20 OUe/m³, min. 50m afstand, geen nieuwe bedrijfswoning.*	• Doorlopend bij vergunningaanvraag	• Omgevingsplan; vergunningverlening	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Milieu	Doen we al	Aantal beoordeelde aanvragen; aantal geweigerde/verleende vergunningen
6.3.3.D	**Realiseringsprogramma flexwoningen**	*Realiseren ca. 70 flexwoningen tot 2030 op twee locaties; vergunning max. 15 jaar, herijking na 10 jaar.*	• 2025-2030	• Programmabegroting; ruimtelijke planvorming	• Wonen • Ruimtelijke Ontwikkeling • Grondzaken	In uitvoering	Aantal gerealiseerde eenheden; bezettingsgraad; evaluatie na 10 jaar
6.3.3.E	**Communicatiecampagne Thuispoort**	*Ontwikkelen doelgroepgerichte informatie; jaarlijkse campagne; streven: alle 18-jarigen binnen 6 maanden bekend.*	• Jaarlijks (start 2026) • doorlopende informatievoorziening	• Gemeentelijke website • Scholen • Sociale media	• Communicatie • Wonen • Burgerzaken	Doorlopend	Aantal nieuwe inschrijvingen; leeftijdsopbouw; bereik campagnemateriaal
6.3.3.F	**Woningbouw in kernrandzones onderzoeken**	*Opstellen GIS-kaart en quickscan per zone; voorwaarden formuleren voor Omgevingsplan (kwaliteitsverbetering, max. aantal).* *Opstellen 'Beeldkwaliteitsplan Nieuwe woningen Buitengebied'*	• 2026 (meekoppelen ruimtelijke ontwikkelkaart) • Q1 2026 oplevering beeld-kwaliteitsplan	• Ruimtelijke ontwikkelkaart • Omgevingsplan	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Grondzaken • Milieu • Groen • Wonen	In voorbereiding	Resultaat quickscan (kansrijk/voorwaardelijk/onhaalbaar); aantal zones met ontwikkelperspectief

6.3.3.G	**Samenwerken aan langer thuis wonen**	*Structureel overleg met GGS/BMB; jaarlijks gezamenlijke projecten; koppelen volkshuisvestingsprogramma aan Woonzorgvisie.*	• Structureel (halfjaarlijks overleg); jaarlijkse projectplanning	• Overleggen; programmabudgetten; uitvoeringsagenda's	• Sociaal Domein • Wonen • Ruimtelijke Ontwikkeling	Doorlopend	Aantal uitgevoerde projecten; mate van afstemming; evaluatie in jaarrekening/begroting
6.3.4.A	**Koel bouwen: lichte kleuren tegen opwarming**	*Adviseren lichte kleurstelling (LRV ≥ 50) in programma van eisen voor nieuwbouw vanaf 1-1-2027.*	• Advisering vanaf 1-1-2027	• Programma van eisen ruimtelijke kwaliteit	• Ruimtelijke Ontwikkeling	In ontwikkeling	Aandeel nieuwbouwprojecten met advies opgevolgd
6.3.4.B	**Minder hitte in huurwoningen**	*Prestatieafspraken met corporaties via duurzaamheidsakkoord voor maatregelen bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud.*	• Jaarlijkse prestatieafspraken; doorlopend	• Duurzaamheids-akkoord; voortgangsoverleggen	• Wonen • Klimaatadaptie	Doorlopend	Aantal corporaties met afspraken; type en omvang gerealiseerde maatregelen
6.3.4.C	**Ruimte reserveren voor energievoorzieningen**	*Eisen in Omgevingsplan: minimaal 50 m² voor netuitbreiding bij projecten >30 woningen; toetsen bij vergunning.*	• Opname in Omgevingsplan bij herziening; toetsing doorlopend	• Omgevingsplan; vergunningverlening	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Duurzaamheid	In ontwikkeling	Aantal projecten waarbij ruimte gereserveerd is; voorkomen van vertraging door netcongestie
6.3.4.D	**Ruimte voor ontmoeting**	*Eisen in programma van eisen: collectieve ontmoetingsruimte bij projecten ≥20 woningen; participatie met bewoners over invulling.*	• Eisen vaststelling: 2026; toepassing vanaf 2027	• Programma van eisen; participatietrajecten	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Sociaal Domein	In ontwikkeling	Aantal projecten met ontmoetingsruimte; gebruik en tevredenheid bewoners
6.3.4.E	**Ruimte voor nieuwe woonvormen**	*Regels voor tiny houses en meergeneratiewoningen in Omgevingsplan; concrete project 'De Bunders' (Heesch).*	• Regels: bij Omgevingsplanherziening; project Bunders: planning bekend	• Omgevingsplan; projectplanning	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Wonen	In ontwikkeling (regels) / In uitvoering (Bunders)	Aantal vergunningen nieuwe woonvormen; realisatie project Bunders
6.3.4.F	**Integrale water- en bodemrichtlijnen voor woningbouw**	*Toepassen toetsingskader in planvorming: geen bouwen bij wateroverlast/breuk; beschermen enkeerdgronden.*	• Doorlopend bij ruimtelijke planvorming	• Ruimtelijke ontwikkelkaart; toetsingskader water/bodem	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Waterbeheer	Doorlopend	Aantal plannen getoetst; aantal aanpassingen/weigeringen vanwege water/bodem
6.3.4.G	**Veilig bouwen bij Peelrandbreuk en beekdalen**	*Bouwverbod op breuk en in beekdalen; verplicht geotechnisch onderzoek en verbod op kelders binnen 100m; regels in Omgevingsplan.*	• Opname in Omgevingsplan bij herziening; toepassing direct daarna	• Omgevingsplan; vergunningverlening	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Milieu • Waterbeheer • Grondzaken	In ontwikkeling	Aantal vergunningaanvragen in zones; aantal geweigerd/onderzoek verplicht
6.3.4.H	**Beleidsuitwerking voor gestapelde bouw**	*Ontwikkelen beleid met kaders voor hoogte, locatie, inpassing en leefbaarheid; opnemen in ruimtelijke ontwikkelkaart (2026).*	• Ontwikkeling 2026; vaststelling 2026/2027	• Beleidsnota; ruimtelijke ontwikkelkaart	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Stedenbouw • Wonen	In voorbereiding	Vaststelling beleid; toepassing in eerste beoordeelde plannen
6.3.4.I	**Toegankelijke woonomgeving**	*Opstellen integrale beleidsuitwerking toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit; afstemmen met programma's Mobiliteit en GGS.*	• Uitwerking 2026; opname in Leidraad Inrichting Openbare Ruimte	• Beleidsuitwerking; leidraad	• Mobiliteit • Ruimtelijke Ontwikkeling	In voorbereiding	Vaststelling beleidsuitwerking; evaluatie gerealiseerde infrastructuur
6.3.4.J	**Veilige thuissituatie bevorderen**	*Maken beleid over openbare verlichting; ontwerpprincipes veilige ontsluiting hanteren; samenwerking politie/welzijn.*	• Beleidsvorming openbare verlichting: voor 2030	• Beleidsnota openbare verlichting; veiligheidsbeleid	• Openbare Ruimte • Veiligheid	In voorbereiding	Vaststelling beleid; aantal nieuwe/revisie verlichtingsplannen
6.3.4.K	**Wonen in een groene omgeving stimuleren**	*Uitwerking via programma Groene Gezonde Structuren (GGS).*	• Doorlopend via programma GGS	• Programma GGS	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Groen	Doorlopend	Monitoring vindt plaats binnen programma GGS
6.3.4.L	**Onderzoek naar hittegevoelige locaties**	*Uitwerking via programma Groene Gezonde Structuren (GGS).*	• Doorlopend via programma GGS	• Programma GGS	• Ruimtelijke Ontwikkeling • Klimaatadaptie	Doorlopend	Monitoring vindt plaats binnen programma GGS
6.3.4.M	**Inrichtingsprincipes voor hittebestendige nieuwbouw**	*Ontwikkelen en communiceren handreiking met adviezen over zonwering, ventilatie, materiaalgebruik, oriëntatie.*	• Ontwikkeling handreiking: Q4 2026; communicatie vanaf 2027	• Handreiking; duurzaamheidscampagne	• Klimaatadaptie • Ruimtelijke Ontwikkeling • Communicatie	In voorbereiding	Beschikbaarheid handreiking; toepassing in beoordeelde plannen
6.3.4.N	**Bewoners informeren over verkoeling en airco-gebruik**	*Ontwikkelen communicatiemateriaal (flyers, video's) met praktische tips en verantwoord airco-gebruik.*	• Ontwikkeling: Q1 2027; verspreiding	• Campagnemateriaal; digitale kanalen	• Communicatie • Klimaatadaptie	In voorbereiding	Bereik campagnemateriaal; aantal informatieverzoeken

			jaarlijks (voorjaar)				