GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Bernheze

Nr. 534329
18 november
2026

Programma Volkshuisvesting 2026-2030

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Bernheze

gelezen de tekstinhoud van ”Volkshuisvesting 2026-2030” d.d. **16 december 2025**.

Overwegende dat:

Dit enkel een technische omzetting is van het al eerder vastgestelde programma Volkshuisvesting 2026-2030 van 16 december 2025.

Besluit;

Artikel I

"Volkshuisvesting 2026-2030" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 13-01-2026
Aldus vastgesteld door Gemeente Bernheze, 16 december 2025.

Diegenen die mogen ondertekenen

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Volkshuisvesting 2026-2030

1 Voorwoord

Wonen raakt ons allemaal. Het gaat over veel meer dan een dak boven je hoofd. Het gaat over geborgenheid, over ergens thuiskomen. Over een buurt waarin je je kinderen met een gerust hart laat buitenspelen. Over een dorp waar mensen elkaar kennen, groeten en helpen. In Bernheze zijn we gezegend met dat soort gemeenschappen. Dat willen we behouden, en dat vraagt om keuzes.

De druk op de woningmarkt is groot. Jongeren moeten noodgedwongen lang thuis blijven wonen. Ouderen die willen doorstromen naar een kleinere, levensloopbestendige woning kunnen die vaak niet vinden. En wie afhankelijk is van zorg of begeleiding, komt soms simpelweg nergens terecht. Als wethouder hoor ik die verhalen dagelijks. Mensen die vastlopen, gezinnen die klem zitten. Dat raakt me – en het bevestigt hoe urgent deze opgave is.

Daarom kiezen we in Bernheze voor regie op volkshuisvesting. Dat betekent: zorgen voor voldoende, betaalbare en passende woningen voor iedereen, met extra aandacht voor inwoners die dat het hardst nodig hebben. We werken daarbij met drie bouwstenen (volk(s) huis en vesting) die richting geven aan ons beleid:

Bouwsteen 1 – Volk(s): een betere verdeling van de woonruimte. De woonruimte die we hebben, moeten we eerlijker verdelen. Daar hoort bij dat we de mensen voorrang geven die zonder hulp niet of nauwelijks aan een woning komen: jongeren uit onze eigen kernen, ouderen die niet kunnen doorstromen, mensen met een beperking of zorgbehoefte. Maar ook zorgverleners, leraren en politieagenten moeten in Bernheze kunnen wonen. Volkshuisvesting betekent ook: de menselijke maat centraal stellen. Niet het systeem, maar de inwoner.

Bouwsteen 2 – Huis: meer balans in het woningaanbod. In de komende jaren bouwen we door. Maar niet zomaar. We willen bouwen wat echt nodig is. Dat betekent: meer variatie in woningtypen, meer betaalbare huur en koop, en vooral: woningen die passen bij de levensfase van onze inwoners. Of je nu starter bent of senior. We willen ook ruimte maken voor nieuwe woonvormen, zoals gezamenlijke woonprojecten of mantelzorgwoningen. Want ook samenleven verandert – en ons woningaanbod moet daarin meebewegen.

Bouwsteen 3 – Vesting: een duurzamere leefomgeving. Als we bouwen, doen we dat zorgvuldig. Onze dorpen hebben karakter, en dat willen we behouden. Nieuwe woningen moeten passen in het straatbeeld, bijdragen aan het dorpse leven en duurzaam zijn. Denk aan energiezuinige huizen, klimaatbestendige wijken en voldoende ruimte voor groen en ontmoeting. Leefbaarheid is minstens zo belangrijk als aantallen, juist in een gemeente als de onze, waar kwaliteit van leven hoog in het vaandel staat.

Dit programma is onze leidraad voor keuzes. Keuzes die soms best lastig zijn, zeker in een tijd waarin alles onder druk staat: grond, middelen, capaciteit. Maar keuzes die nodig zijn om ook in de toekomst een gemeente te blijven waarin je fijn kunt wonen, en waar plek is voor iedereen.

Ik ben trots dat we dit programma samen maken. Met inwoners, woningcorporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars. In gesprekken, overleggen en participatietrajecten heb ik gemerkt hoeveel betrokkenheid er is. Dat geeft hoop en energie.

We staan voor een grote opgave. Maar als we vasthouden aan onze kernwaarden – zorgen voor elkaar, nabuurschap, realisme en ambitie – dan ben ik ervan overtuigd dat we samen de goede richting kiezen.

Edwin Daandels

Wethouder Wonen en Volkshuisvesting

Gemeente Bernheze

2 Samenvatting

Het Programma Volkshuisvesting 2026-2030 van de gemeente Bernheze geeft richting aan het woonbeleid voor de komende jaren. Het programma is nu nog vrijwillig, maar wordt met de Wet versterking regie

volkshuisvesting verplicht. De ambitie is helder: leefbare kernen, waar iedereen een passend, betaalbaar en duurzaam thuis kan vinden – nu en in de toekomst.

Drie bouwstenen vormen de basis

- **Volks**: We streven naar een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte, waarbij we rekening houden met verschillen in woonbehoefte. Daarom geven we extra aandacht aan inwoners voor wie de nood het hoogst is, zoals jongeren, ouderen en mensen met een beperking. We zetten in op het verbeteren van de slaagkansen middels de woonruimteverdeling, transparante voorrangsregels en een meldpunt tegen discriminatie.
- **Huis**: We bouwen door, met focus op wat echt nodig is: minimaal 2/3e betaalbare woningen in elk project, minimaal 30% sociale huur, en meer variatie in woningtypen. Startersleningen, koopstart en flexibele woonvormen maken het mogelijk dat ook mensen met een smalle beurs of bijzondere woonwensen een plek vinden. De woningbouwopgave is 2.000 woningen tot 2030, evenwichtig verdeeld over alle kernen.
- **Vesting**: We bouwen aan een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. Nieuwe woningen zijn energiezuinig, klimaatadaptief en passen bij het karakter van onze dorpen. We stimuleren circulair bouwen, vergroening en ruimte voor ontmoeting. Leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving staan centraal.

LEEFBARE KERNEN

	Volks	Huis	Vesting
Wie/Wat	Inwoners/samenleving	Stenen	Leefbaarheid
(Hog)er-doel	Betere verdeling woonruimte	Meer balans in het wo-ningaanbod	Duurzamere leefomge-ving
Subdoelen	• Rechtvaardige verdeling • Gelijkheid bij verdeling	• Beschikbaar • Betaalbaar	• Passend wonen • Duurzaam wonen

Aanpak en samenwerking

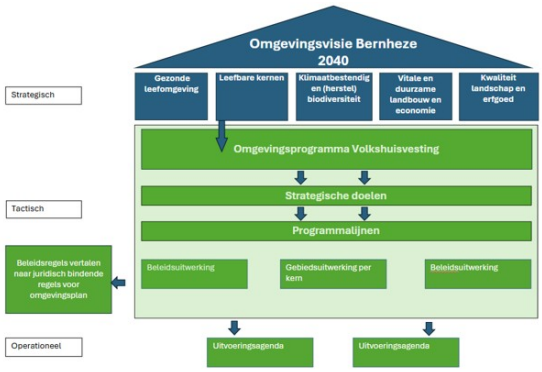
Het programma bevat concrete acties en regels, zoals het instellen van een meldpunt voor discriminatie, het vastleggen van voorrangsregels en urgentiecriteria, en het stimuleren van bijzondere woonvormen zoals knarrenhofjes en meergeneratiewoningen. Ook zijn er instrumenten als startersleningen en koopstart, zodat ook inwoners met een kleinere beurs kunnen kopen. Duurzaamheid krijgt een plek via eisen aan nieuwbouw en het stimuleren van energieneutraal en circulair bouwen.

Het programma is integraal: wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid zijn onlosmakelijk verbonden. We werken samen met inwoners, woningcorporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars. Regionale afspraken (zoals de Woondeal) en lokale prioriteiten worden gecombineerd in een uitvoeringsagenda.

Sturing en monitoring

We sturen actief op aantallen, typen woningen en doelgroepen. Jaarlijks monitoren we de voortgang en sturen we bij waar nodig. In 2030 vindt een evaluatie plaats, waarna het nieuwe college en de raad het beleid kunnen herijken.

Kortom: Dit programma biedt een concreet en flexibel kader om de woonopgave in Bernheze samen aan te pakken, met oog voor rechtvaardigheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.



Afbeelding: beleidshuis en indeling Programma Volkshuisvesting

3 Introductie

Waarom dit programma?

De woningmarkt staat onder druk. Ook in Bernheze is het vinden van een passende woning voor veel inwoners een uitdaging. Starters, ouderen, gezinnen en aandachtsgroepen ervaren knelpunten. Tegelijkertijd verandert het landelijke speelveld. Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt volkshuisvesting een verplicht programma onder de Omgevingswet. Dit betekent dat elke gemeente een volkshuisvestingsprogramma moet vaststellen, waarin de woonopgave integraal, samenhangend en programmatisch wordt aangepakt. Bernheze grijpt deze kans aan om meer regie te nemen in het woonbeleid en anticipeert hierop met dit Programma Volkshuisvesting.

De huidige Woonvisie van Bernheze loopt tot en met 2025. Dit nieuwe volkshuisvestingsprogramma is een volkshuisvestelijke uitwerking van de ambitie Leefbare Kernen uit de Omgevingsvisie Bernheze 2040. Het biedt een integrale benadering van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. In dit programma staan strategische en uitvoeringsgerichte keuzes centraal, gericht op meer regie en meer samenwerking.

Het programma biedt de mogelijkheid om een breed scala aan maatregelen te combineren om beleidsdoelen te bereiken. Dit doen we aan de hand van een programmatische aanpak. Die aanpak zorgt voor een nauwe samenhang tussen het omgevingsplan en het programma, waarbij regels en maatregelen elkaar versterken om de gestelde doelen te realiseren.

Met dit programma zetten we koers naar een Bernheze **waarin een passend en betaalbaar huis te vinden is, nu en in de toekomst**.

Kernboodschap

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het is de basis voor zekerheid, welzijn en meedoen in de samenleving. Met dit programma:

- nemen we als gemeente actief regie op volkshuisvesting,
- zorgen we voor voldoende, passende en duurzame woningen in alle kernen,
- werken we samen met partners aan leefbare buurten.

Wat is een Programma Volkshuisvesting?

Het programma is een instrument uit de Omgevingswet. Deze wet is per 1 januari 2024 in werking getreden en hierin zijn alle regels rondom de fysieke leefomgeving samengevoegd.

- In het kerninstrument **Omgevingsvisie**, dat de gemeenteraad vaststelt, legt de gemeente de hoofdlijn van het te voeren (integrale) beleid voor de fysieke leefomgeving vast.
- In een **programma** werken we beleid integraal uit. In dit geval is er gekozen voor een concreet thema; Volkshuisvesting.
- Het programma is daarmee de **schakel tussen beleid en uitvoering**. Het programma wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (artikel 3.4 Omgevingswet).

In Bernheze gebruiken we dit programma om woningbouwplannen te toetsen, prestatieafspraken met corporaties te maken en initiatiefnemers te stimuleren. Het programma kan ook dienen als basis voor wettelijke instrumenten.

Hoe is het programma tot stand gekomen?

Het Programma Volkshuisvesting is het resultaat van een zorgvuldig en breed participatief proces. We hebben als gemeente de krachten gebundeld: intern, met de gemeenteraad, met inwoners en met onze partners in het veld. Het programma bundelt voorheen losse beleidsdocumenten, zoals de Woonvisie en de Woonzorgvisie, tot één integraal en samenhangend geheel. Daarmee organiseren we de volkshuisvesting in Bernheze op een toekomstgerichte en samenhangende manier.

Gedurende het proces zijn verschillende belangrijke momenten benut om input op te halen. Zo is de raad geïnformeerd via een NTI, is het proces gestart met een interne kick-off en volgden meerdere presentaties, themabijeenkomsten en een opiniërende bespreking in de commissie. Ook is actief het gesprek gevoerd met inwoners tijdens onder andere de themasessie en het participatietraject 'Bernheze Bespreekt'.

Daarnaast zijn we continu in gesprek met woningcorporaties, ontwikkelaars en andere partners. Samen staan we aan de lat om de volkshuisvestelijke opgave in Bernheze te realiseren. Deze samenwerking is niet eenmalig, maar structureel: ook na vaststelling van het programma blijven we afstemmen, bijsturen en samenwerken aan een leefbaar Bernheze voor iedereen.

• de raad is half november 2024 met een Notitie ter Informatie geïnformeerd.
• begin december vond intern een kick-off plaats om onder andere de afbakening te verfijnen.
• In de verschillende teams zijn intern presentaties gegeven over het werken met programma's.
• op 7 januari 2025 was er een themabijeenkomst met de raad over het werken met programma's in het algemeen en de programma's Volkshuisvesting en Groene Gezonde Structuren specifiek.
• op 11 februari 2025 was er een opiniërende bespreking met de commissie Ruimte en Leefbaarheid over een aantal onderwerpen die terugkomen in het programma Volkshuisvesting.
• op 1 april is er een open themasessie met de raad en inwoners over de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie. Deze wordt een onderdeel van het programma Volkshuisvesting.
• op 3 april 2025 tijdens Bernheze Bespreekt hebben inwoners en betrokkenen inbreng gegeven over wat er per kern nodig is richting 2030 op het gebied van Volkshuisvesting, Zorg en Welzijn.

Leeswijzer

- **De opgave**
  - Feiten, cijfers en trends: hoe groot is de woonopgave?
- **Missie & kaders**
  - Onze missie, kernwaarden en relatie met andere programma's.
- **Bouwstenen**
  - De drie pijlers van volkshuisvesting: **1. Volk(s)**: eerlijke verdeling, 2. **Huis**: meer balans in aanbod, 3. **Vesting:** duurzame leefomgeving
- **Uitvoering**
  - Planning, samenwerking en prioriteiten.
- **Monitoring & financiën**
  - Hoe we voortgang volgen en risico's beheersen.
- **Achterin**
  - Begrippenlijst, beleidskaders en bijlagen.

4 De opgave in feiten en cijfers

4.1 Ontwikkelingen in Bernheze

Toenemende woningdruk

Bernheze staat voor een flinke woningbouwopgave. Het aantal inwoners groeit en er komen steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens.

Tegelijkertijd neemt het aantal ouderen toe. Zij blijven langer zelfstandig wonen, terwijl het aantal mantelzorgers en professionele zorgverleners afneemt. Dit vergroot de druk op zorg en gemeenschap.

Zowel **senioren** als **starters** vinden moeilijk een passende woning. Voor ouderen is er te weinig levensloopbestendig aanbod. Voor starters maken hoge prijzen en schaarste de toegang lastig. Een **passend dak boven het hoofd** wordt steeds schaarser en vraagt om een eerlijke verdeling.

Landelijke ontwikkelingen

Wonen, zorg en welzijn krijgen landelijk veel aandacht en zijn steeds meer met elkaar verbonden. Belangrijke veranderingen zijn:

- **Regulering middenhuur**: sinds 1 juli 2024 geldt de *Wet betaalbare huur*.
- **Meer regie voor gemeenten**: met de *Wet versterking regie volkshuisvesting* moeten gemeenten vanaf 2026 een Programma Volkshuisvesting vaststellen. Hierin wordt wonen, zorg en leefomgeving integraal benaderd.
- **Nieuwe partners**: zorgpartijen schuiven straks aan bij prestatieafspraken.
- **Waarborg betaalbaarheid**: er komen landelijke maatregelen om voldoende betaalbare en toegankelijke woningen te garanderen.

Regionale afspraken

Met provincie en regio zijn afspraken gemaakt over de woningbouw. In de **Woondeal 2023** is vastgelegd dat Bernheze in 2022–2026 **ruim 1.800 woningen** bouwt. Door nieuwe prognoses en de groei van een- en tweepersoonshuishoudens is deze opgave uitgebreid met **200 extra woningen tot 2030**.

In 2022–2024 zijn al circa **650 woningen** gerealiseerd. De druk op de woningmarkt vraagt ook om regionale regels voor toewijzing. Zo zorgen gemeenten samen voor een evenwichtige verdeling van woningen en wordt voorkomen dat de druk zich op slechts enkele gemeenten concentreert.

	feitelijke woningvoorraad	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei-index (2023=100)
	2023	2025	2030	2035	2040	2023-2030	2023-2030
Bernheze	13.105	13.480	14.425	15.270	15.810	1.320	110,1
Noord-Brabant	1.178.260	1.208.500	1.284.415	1.342.350	1.388.900	106.155	109,0

Tabel: indicatie verwachte toename woningvoorraad per gemeente, 2023-2040 (bron: Provincie Noord-Brabant)

Doorkijk naar 2040

Op basis van de provinciale prognoses (zie bevolkingsprognose Brabant) verwachten we dat de woningvoorraad in Bernheze in **2040** uitkomt op circa **15.810 woningen**. Dat betekent een gemiddelde groei van **ongeveer 140 woningen per jaar** tussen 2030 en 2040. Deze doorkijk helpt ons om tijdig te anticiperen op toekomstige woningbehoeften en om de ruimtelijke plannen hierop af te stemmen.

4.2 Demografische trends

Bernheze groeit, vergrijst en kent steeds meer alleenwonenden. Dit vraagt om een ander soort woning: kleiner, betaalbaarder en levensloopbestendig.

Steeds meer inwoners, steeds meer woningen nodig

Bernheze groeit gestaag. In dertig jaar tijd kwamen er bijna 5.000 inwoners bij: van 27.700 in 1995 naar ruim 32.600 in 2025. De laatste jaren gaat die groei sneller: gemiddeld 270 inwoners per jaar. Dat vraagt om een structurele uitbreiding van de woningvoorraad, ongeveer 180 woningen per jaar.

Alle kernen dragen bij aan deze groei. Heesch blijft de grootste kern met ruim 14.000 inwoners. Heeswijk-Dinther en Nistelrode groeien stabiel mee. Loosbroek en Vorstenbosch behouden hun dorpse karakter, maar leveren ook een bijdrage.

	Aantal inwoners Bernheze per jaartal			Aantal inwoners Bernheze per kern in 2025
2020	**31.250**		**Heesch**	**14.234**
2021	**31.480**		**Heeswijk-Dinther**	**8.506**
2022	**31.728**		**Loosbroek**	**1.329**

2023	**32.266**		**Nistelrode**	**6.626**
2024	**32.522**		**Vinkel**	**55**
2025	**32.605**		**Vorstenbosch**	**1.855**

Tabel: aantal inwoners gemeente Bernheze door de jaren en op kernniveau (bron: website gemeente Bernheze)

Meer ouderen en kleinere huishoudens

De samenstelling van de bevolking verandert. In 2040 is bijna 30% van de inwoners 65 jaar of ouder. Vooral het aantal 75-plussers groeit sterk. Tegelijkertijd neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe, onder zowel jongeren als ouderen. Dat betekent:

- meer mensen wonen alleen;
- de gemiddelde huishoudensgrootte daalt (nu 2,4, straks 2,3);
- er is meer vraag naar kleine, betaalbare en levensloopbestendige woningen.

Huishoudens groeien sneller dan de bevolking

Bernheze telt nu zo'n 13.600 huishoudens. Een derde daarvan bestaat uit alleenstaanden. De komende tien jaar groeit dit aantal sneller dan de bevolking, vooral door vergrijzing en huishoudensverdunning. Deze ontwikkeling sluit aan bij landelijke en provinciale trends.

Doelgroepenanalyse

De gevolgen zijn helder: Bernheze heeft niet alleen méér woningen nodig, maar vooral de juiste woningen:

- betaalbaar voor starters en jonge gezinnen,
- geschikt voor senioren,
- flexibel en kleiner, passend bij alleenstaanden en kleine huishoudens.

De Woonvisie en de regionale Woondeal Noordoost-Brabant sluiten hierop aan. Met afspraken over betaalbaarheid, sociale huur en aandacht voor specifieke doelgroepen ondersteunt Bernheze haar inwoners in elke levensfase.

4.3 Woningvoorraad

Een ruime voorraad, maar niet altijd passend

Bernheze telt in 2025 ongeveer **13.650 woningen**. Het merendeel daarvan is koopwoning, vaak vrijstaand of twee-onder-een-kap. Daarmee is de voorraad relatief ruim en van goede kwaliteit. Toch sluit deze niet altijd aan bij de veranderende vraag. Vooral starters, jonge gezinnen en senioren ervaren de druk op de woningmarkt.

Verdeling per kern en eigendom

De meeste woningen in Bernheze zijn in eigendom van bewoners zelf. Daarnaast zijn er ruim 2.800 huurwoningen:

- 2.472 sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties;
- 369 particuliere huurwoningen.

De verdeling verschilt per kern. Heesch heeft met bijna 5.900 woningen de grootste voorraad, gevolgd door Nistelrode (2.700) en Heeswijk-Dinther (3.600). De kleinere kernen Loosbroek en Vorstenbosch hebben samen zo'n 1.000 woningen.

Verdeling eigendom per kern 2024	**Heesch**	**Nistelrode**	**Heeswijk-Dinther**	**Vorstenbosch**	**Loosbroek**	**Bernheze**
Corporatie	1367	592	399	87	27	2472
Particuliere verhuur	193	56	106	9	5	369

Eigenaar/bewoner	4324	2043	3063	475	359	10264
Totaal	**5885**	**2691**	**3567**	**571**	**391**	**13105**

Verschillen in woningtypes

De woningtypologie loopt uiteen per kern:
- **Vrijstaande woningen** zijn dominant in de kleinere dorpen (tot 45% in Loosbroek en 40% in Vorstenbosch).
- **Appartementen** zijn vooral in Heesch en Nistelrode aanwezig (11% en 8%).
- **Twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen** vormen een belangrijk deel van de voorraad in Heesch en Heeswijk-Dinther.

Kortom: hoe kleiner de kern, hoe groter het aandeel vrijstaand. Hoe groter de kern, hoe gevarieerder het aanbod.

Woningtype per kern	**Heesch**	**Nistelrode**	**Heeswijk-Dinther**	**Vorstenbosch**	**Loosbroek**
Appartement	625 (11%)	204 (8%)	219 (6%)	20 (4%)	3 (1%)
Vrijstaande woning	1254 (21%)	847 (31%)	1109 (31%)	228 (40%)	177 (45%)
2-onder-1-kapwoning	1642 (28%)	617 (23%)	1122 (31%)	191 (33%)	113 (29%)
Hoekwoning	559 (9%)	211 (8%)	146 (4%)	33 (6%)	22 (6%)
Tussenwoning	1327 (23%)	600 (22%)	587 (16%)	73 (13%)	61 (16%)
Overig	478 (8%)	212 (8%)	385 (11%)	26 (5%)	15 (4%)
Totaal	**5885**	**2691**	**3568**	**571**	**391**

Wat dit betekent voor de toekomst

De huidige woningvoorraad biedt kwaliteit, maar kent ook beperkingen:
- te weinig betaalbare huur- en koopwoningen;
- een oververtegenwoordiging van ruime koopwoningen in de dorpen;
- onvoldoende kleinere, levensloopbestendige woningen voor ouderen en alleenstaanden.

De uitdaging voor Bernheze ligt in het **aanvullen en beter benutten van de voorraad met woningen die passen bij de veranderende vraag**: compact, betaalbaar en toekomstbestendig, verspreid over alle kernen.

Vraag naar passende woonvormen

Ouderen vragen om levensloopbestendige woningen en nieuwe woonvormen. Zoals aangegeven zijn er momenteel onvoldoende kleinere levensloopbestendige woningen. De vraag hiernaar is regionaal in beeld gebracht en komt voor Bernheze op het volgende neer:

In onderstaand schema wordt een weergave geschetst van de doorrekening van de genoemde woningtypen uitgaande van de huidige demografische situatie in Bernheze.

Basisscenario	**2024**	**2030 (opgave)**	**2040(opgave)**
Nultreden (in regulier wonen)	320	395 (+75)	535 (+215)
Geclusterd wonen totaal	680	790 (+110)	960 (+280)
• ***Waarvan Sociale huur***	*190*	*200 (+10)*	*220 (+30)*
• ***Waarvan Vrije sector huur***	*80*	*90 (+10)*	*110 (+30)*
• ***Waarvan koop***	*410*	*500 (+90)*	*630 (+220)*

Zorggeschikt/woonzorgcentrum	280	330 (+50)	440 (+160)
Totaal	**1.280**	**1.515 (+235)**	**1.935 (+655)**

Tabel: ontwikkeling behoefte nultreden, geclusterd en zorggeschikt, 'basisscenario' (bron: Regionale woonzorganalyse Noordoost-Brabant 2025)

Het trendscenario houdt er rekening mee dat er de verwachting is dat nieuwe (geclusterde) woonvormen onder ouderen aan populariteit winnen. En dat meer mensen de stap willen zetten naar geclusterde woonvormen. Hierin zie je ook de vraag naar woonzorgcentra afnemen omdat men langer zelfstandig kan blijven wonen.

Basisscenario	**2024**	**2030 (opgave)**	**2040 (opgave)**
Nultreden (in regulier wonen)	320	395 (+75)	535 (+215)
Geclusterd wonen totaal	680	960 (+280)	1.480 (+800)
• ***Waarvan Sociale huur***	*190*	*240 (+50)*	*340 (+150)*
• ***Waarvan Vrije sector huur***	*80*	*110 (+30)*	*170 (+90)*
• ***Waarvan koop***	*410*	*600 (+190)*	*970 (+560)*
Zorggeschikt/woonzorgcentrum	280	310 (+30)	370 (+90)
Totaal	**1.280**	**1.665 (+385)**	**2.385 (+1.105)**

Tabel: ontwikkeling behoefte nultreden, geclusterd en zorggeschikt, 'trendscenario' (bron: Regionale woonzorganalyse Noordoost-Brabant 2025)

4.4 Betaalbaarheid

Stijgende WOZ-waarden

De gemiddelde WOZ-waarde in Bernheze ligt al langere tijd boven het landelijk gemiddelde en stijgt de laatste jaren ook sneller dan in de rest van de provincie en het land.

- **Bernheze:** € 457.000 (2023, +7,0%) → € 480.000 (2024, +5,0%)
- **Noord-Brabant:** € 384.000 (2023, +7,2%) → € 406.000 (2024, +5,7%)
- **Nederland:** € 379.000 (2023, +6,3%) → € 398.000 (2024, +5,0%

Bernheze behoort hiermee tot de duurste gemeenten van de regio en ligt structureel boven zowel het provinciale als het landelijke gemiddelde.

De aanhoudende stijging heeft een dubbele impact. Enerzijds draagt dit bij aan vermogensopbouw voor huiseigenaren. Anderzijds leidt het tot hogere belastingen en woonlasten, terwijl de woningmarkt voor starters en huishoudens met een laag of middeninkomen steeds moeilijker bereikbaar wordt.

(bron: CBS)

Lastige toegang voor lage en middeninkomens

Bernheze is welvarend. In 2023 lag het **gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden** op **€ 55.000**, tegenover landelijk **€ 44.600**. Slechts **7,7% van de huishoudens** had moeite rond te komen (landelijk: 12,7%). Ongeveer **8%** van de huishoudens heeft zelfs een inkomen boven de € 200.000.

Toch is de woningmarkt voor lage en middeninkomens moeilijk bereikbaar:

- De gemiddelde WOZ-waarde in 2024: **€ 480.000**, fors boven het landelijke gemiddelde van **€ 398.000**.
- **Starters en middeninkomens** vinden nauwelijks betaalbare koop- of middenhuurwoningen.
- **Lage inkomens** zijn aangewezen op sociale huur, maar ook daar is het aanbod beperkt.

Kortom: ondanks de hogere inkomens in Bernheze, blijven de **woonopties beperkt**. Dit veroorzaakt een **bereikbaarheidsprobleem** op de woningmarkt.

(bron: CBS)

4.5 Beschikbaarheid en schaarste

Beperkt aanbod sociale huur

In Bernheze zijn drie woningcorporaties actief: JOOST, Mooiland en BrabantWonen. Samen beheren zij in 2025 **2.561 sociale huurwoningen** (ongeveer 19–20% van de totale voorraad).

Mooiland is de corporatie met de meeste woningen binnen onze gemeente, zij bezitten 1.811 woningen, gevolgd door JOOST met 413 woningen en Brabantwonen heeft er 337.

De mutatiegraad (doorstroom) is laag. Een lage mutatiegraad betekent dat relatief weinig sociale huurwoningen jaarlijks vrijkomen. Dat is gunstig voor zittende huurders (stabiliteit), maar ongunstig voor woningzoekenden en voor de doorstroming naar passendere woonvormen.

De mutatiegraad (doorstroom) in de sociale huursector ligt landelijk al langere tijd relatief laag, waardoor het aanbod aan vrije sociale huurwoningen beperkt blijft. Landelijke cijfers laten voor corporatiewoningen een mutatiegraad rond de 7% zien (2023/2024). Hiermee valt JOOST (7%) ongeveer samen met het landelijke niveau, terwijl Mooiland (5%) en BrabantWonen (4%) duidelijk onder het landelijke gemiddelde zitten. Dat wijst op minder vrijkomende woningen en dus extra druk op de wachtlijsten en doorstroming in Bernheze.

Lange wachttijden voor huurders

De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning in Bernheze is **6 jaar en 4 maanden**:
- **5 jaar en 4 maanden** passief ingeschreven (zonder actief te reageren).
- **11–12 maanden** actief zoeken naar een woning.

Cijfers van **ThuisPoort** geven geen gedetailleerd beeld per kern, maar landelijke trends laten zien dat wachttijden variëren van **enkele jaren tot 7–10 jaar**.

4.6 Regionale context en samenwerking

Samen bouwen in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Bernheze doet mee aan de **Regionale Woondeal Noordoost-Brabant**. Deze is in maart 2023 gesloten door het Rijk, de provincie, 11 gemeenten en 11 woningcorporaties. Het provinciale doel is vastgesteld op 130.000 woningen tot en met 2030. De opgave voor de regio Noordoost-Brabant is om in de periode 2022 t/m 2030 33.425 woningen aan de voorraad te voegen in Noordoost-Brabant.

De Regionale Woondeal heeft in 2025 een update gekregen. We gaan van 2025 tot en met 2030 23.675 woningen toevoegen, waarvan 30% sociale huur. Iedere gemeente zorgt voor de realisatie van haar deel op basis van de bevolkingsprognose.

Twee pijlers: betaalbaarheid en doelgroepen

Een belangrijk uitgangspunt binnen de woondeal is dat **minimaal 66% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar** moet zijn. Dit bestaat uit:
- 30% sociale huur
- 36% betaalbare woningen voor middeninkomens, waaronder middeldure huur en betaalbare koop.

Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de behoefte van onder andere starters, jonge gezinnen en huishoudens met een middeninkomen.

Daarnaast vraagt de woondeal om gerichte aandacht voor aandachtsgroepen, zoals:
- ouderen;
- arbeidsmigranten;

- woonwagenbewoners;
- statushouders;
- studenten.

Nieuwe woonvormen zoals **flexwoningen, collectieve woonconcepten en tijdelijke huisvesting** krijgen actief steun. Bij gebiedsontwikkeling zijn **duurzaamheid en circulariteit** vaste voorwaarden.

Woningtekort en prognoses

Het huidige woningtekort in de regio is **4,4%**. In 2040 wordt een daling verwacht naar **2,6%,** terwijl de **woningbehoefte met 11,5% groeit**. Deze cijfers laten zien dat het nodig is de woningbouwopgave goed te verdelen over gemeenten, woningtypen, -categorieën en doelgroepen.

Betekenis voor Bernheze

Voor Bernheze betekent de woondeal:
- een **versnelling van de woningbouw**;
- nauwere samenwerking met partners in de regio;
- meer aandacht voor **betaalbaarheid, doelgroepen en duurzaamheid**.

Door actief mee te doen in regionale overleggen en gebiedsontwikkeling werkt Bernheze mee aan een **evenwichtige woningmarkt en een toekomstbestendige leefomgeving**.

4.7 Prognoses en plancapaciteit

Harde en zachte plancapaciteit tot 2030

Bernheze heeft zich verbonden aan de bouw van **2.000 woningen tot en met 2030** (Woondeal en Woonvisie 2022–2030).
- tot en met 2024 zijn al **650 woningen** gerealiseerd;
- binnen de huidige planvoorraad is er zicht op nog eens **1.850 woningen**;
- daarmee ligt Bernheze goed op koers.

Om planuitval of vertraging op te vangen, hanteren we een **strategische overprogrammering van 30%.** Dit betekent dat er plannen nodig zijn voor circa **2.600 woningen**. De bestaande planvoorraad voorziet hier grotendeels in.

Versneld bouwtempo nodig

Het bouwtempo is de afgelopen jaren versneld:
- 2022–2024: gemiddeld **215 woningen per jaar**;
- langjarig gemiddelde: **160 woningen per jaar**.

Voor de resterende opgave van 1.350 woningen (incl. overprogrammering) is een tempo nodig van **225 woningen per jaar**. Dat is ambitieus maar haalbaar, mits we blijven inzetten op planvorming, vergunningverlening en samenwerking met ontwikkelaars, corporaties en andere partners.

Woningbehoefte versus planvoorraad

De behoefte blijft hoog. Het aantal huishoudens groeit sneller dan het aantal inwoners, door **huishoudensverdunning**. Hierdoor stijgt vooral de vraag naar:
- kleinere woningen,
- levensloopbestendige woningen,
- betaalbare woningen, met name voor **starters, senioren en eenpersoonshuishoudens**.

Hoewel de totale planvoorraad kwantitatief toereikend is, blijkt uit analyse dat de spreiding en samenstelling van de huidige plannen niet overal aansluit op de lokale behoefte. Zo is er een oververtegenwoordiging van veel kleine plannen (t/m 4 woningen) in het duurdere segment en zien we een ongelijke verdeling van plannen over de kernen. Hierdoor groeien de kernen niet evenredig. Om een goede spreiding te waarborgen zetten we in op de verdeling, waarbij de opgave naar rato wordt verdeeld over de kernen. Hiervoor geldt:

- 50% in Heesch,
- 20% Nistelrode,
- 20% in Heeswijk-Dinther,
- 5% in Vorstenbosch,
- 5% in Loosbroek.

Context: we liggen op koers, maar de druk is hoog

Bernheze heeft eind 2025 genoeg plannen om de resterende 1.350 woningen tot en met 2030 te bouwen. Toch ervaren we knelpunten:

- procedures duren lang, bijvoorbeeld bij de Raad van State;
- aansluitingen op het elektriciteitsnet laten op zich wachten;
- plannen zijn er, maar de uitvoering gaat vaak traag.

Toch zien we ook vooruitgang. We draaien proeven met parallel plannen bij projecten en kijken constant naar ruimte en verbetering in onze eigen procedures. Het lukt steeds beter om woningen van de juiste kwaliteit te realiseren: Zo ontstaat er een gezonde mix van sociale huur, sociale koop, betaalbare koop, middenhuur en duurdere koop.

Daarnaast heeft de gemeente Bernheze, vanwege de blijvend hoge vraag, ruimte geboden om **extra woningen te bouwen** boven op de taakstelling. Dit zijn **circa 375 woningen extra** tot en met 2030.

Sturing vanaf 2025

Met het afwegingskader woningbouw sturen we vanaf 2025 actief op:

- een betere spreiding over de kernen,
- aansluiting op de lokale behoefte,
- ruimte voor bijzondere woonvormen zoals CPO, flexwonen, meergeneratiewonen, knarren- en generatiehofjes.
- realisatie van extra woningen boven op de gemeentelijke taakstelling.

Kernboodschap

Bernheze biedt tot en met 2030 niet alleen voldoende woningen, maar vooral de juiste woningen op de juiste plek, passend bij de mensen die er wonen of willen wonen.

5 Programma Volkshuisvesting

In de Omgevingsvisie Bernheze is het toekomstbeeld voor onze gemeente vastgelegd. We willen dorpen waar het goed wonen is voor jong en oud. Dorpen die hun eigen karakter behouden, maar ook mee kunnen bewegen met veranderende tijden en behoeften. Vanuit deze visie formuleren we onze missie:

Missie

Samen bouwen we aan leefbare kernen: dorpen waar iedereen een thuis kan vinden – betaalbaar, passend en toekomstbestendig.

In de omgevingsvisie ligt de ambitie vast. Met de omgevingsvisie willen we het volgende graag bereiken:

'We creëren aantrekkelijke kernen waar het fijn wonen is voor een goede leeftijd mix aan mensen, door innovatief, groen en compact te bouwen en te ondernemen. Komende jaren hebben we een forse woningbouwopgave. Het is noodzakelijk deze opgave te combineren met het behouden en versterken van aantrekkelijke kernen waar het fijn wonen is. We staan voor de opdracht om vele woningen te bouwen en dit op een fatsoenlijke manier te realiseren zodat we direct een kwalitatieve slag maken. Dit doen we bijvoorbeeld door het woningaanbod diverser te maken. Met een diverser woningaanbod behouden we verschillende doelgroepen in onze kernen of trekken we deze aan. Aan de andere kant, met de innovatieve, groene en compacte manier van bouwen stimuleren we innovatieve bouwvormen. Deze innovatieve

bouwvormen zijn beter voor de omgeving en hiermee bouwen we op een manier waardoor het in een veranderend klimaat goed en veilig wonen blijft in de kernen.'

Wat we onder volkshuisvesting verstaan

Volkshuisvesting gaat over meer dan huizen bouwen. Het woord bestaat uit drie delen:
- **Volk**: de mensen en de samenleving;
- **Huis**: de woningen en gebouwen;
- **Vesting**: de leefomgeving waarin we samenleven.

Deze drie onderdelen horen bij elkaar en zullen we gaan gebruiken als bouwstenen voor het programma. Met dit programma werken we stap voor stap aan leefbare kernen in 2040. We doen dat met een uitvoeringsagenda die we regelmatig bijstellen. Zo houden we tempo en kunnen we snel inspelen op veranderingen.

Onze drie bouwstenen

We werken aan drie gelijkwaardige doelen, die samen zorgen voor een toekomstbestendig Bernheze:

1. Volk – eerlijke verdeling

We zorgen dat woningen rechtvaardig verdeeld worden, zodat iedereen een kans krijgt.

2. Huis – meer balans in het aanbod

We bouwen betaalbare en passende woningen, zodat er voor alle doelgroepen plek is: van starters en gezinnen tot ouderen en eenpersoonshuishoudens.

3. Vesting – een gezonde leefomgeving

We maken onze dorpen duurzaam en toekomstbestendig, met aandacht voor groen, klimaat, energie en leefkwaliteit.

	Volk(s)	**Huis**	**Vesting**
Wie/Wat	Inwoners/samenleving	Stenen	Leefbaarheid
Doel	Betere verdeling woonruimte	Meer balans in het woningaanbod	Duurzamere leefomgeving
Wat houdt het in?	• Rechtvaardige verdeling • Gelijkheid bij verdeling	• Beschikbaar • Betaalbaar	• Passend wonen • Duurzaam wonen

In het volgende hoofdstuk werken we deze drie doelen/bouwstenen uit in concrete maatregelen.

Onze prioriteiten

We kunnen niet alles tegelijk. Daarom stellen we prioriteiten aan onze maatregelen. We zetten in op maatregelen waarvan we denken dat de urgentie het hoogste is.

1. Inbreiding voor uitbreiding – bouwen binnen de kernen heeft voorrang.

2. Inzetten op het verbeteren van de (lokale) slaagkansen – inwoners van Bernheze moeten meer kans krijgen op een woning.

3. Passend aan identiteit per kern – elke dorpskern is anders. In 2026 maken we per kern een gebiedsgerichte uitwerking.

De kaders van het programma

Waar het programma wel over gaat

Het Programma Volkshuisvesting geeft richting aan wat er de komende jaren moet gebeuren om Leefbare Kernen te realiseren. We bepalen per kern wat er aan woningen nodig is op basis van de woningbehoefte. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar zorgbehoefte, duurzaamheid en de benodigde kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ook de directe raakvlakken met groen en klimaatadaptatie komen aan bod, voor zover ze het wonen en de woonkwaliteit beïnvloeden. We verbinden het sociale en fysieke domein en hebben aandacht voor verschillende doelgroepen. Het programma beschrijft de doelen én de instrumenten om deze te bereiken.

Waar het programma niet over gaat

Het programma bepaalt niet waar woningen precies komen te staan. Ook vallen de volgende onderwerpen buiten de scope:

- ondergrond en fysieke inrichting
- verkeer en vervoer (zoals deelmobiliteit of parkeerkoffers)
- groen en water in de bredere, gebiedsgerichte uitwerking
- warmtetransitie
- economie

De diepere uitwerking van groene, duurzame en klimaatadaptieve thema's vindt plaats in andere programma's, zoals Groene Gezonde Structuren.

Het programma gaat evenmin expliciet in op de huisvesting van opvanggroepen of statushouders. Voor urgent woningzoekenden worden regionaal voorrangsregels ontwikkeld; deze urgentieregeling wordt in de loop van 2026 verwacht. Waar andere programma's raken aan Volkshuisvesting, stemmen we de uitvoering op elkaar af.

Looptijd programma

Het Programma Volkshuisvesting loopt van **2026 tot en met 2030**. Daarmee sluit het aan bij de herijking van de Omgevingsvisie en de Regionale Woondeal. Het programma is een dynamisch document en kan op ieder moment worden aangevuld, geactualiseerd en aangescherpt. Zo blijft het programma actueel en in lijn met de opgaven waar we voor staan. Na 2030 zal het gehele programma worden herzien indien nodig.

6 Bouwstenen Volkshuisvesting: een uitwerking van de doelen

In Bernheze bouwen we aan sterke, leefbare dorpen waar iedereen een passende plek kan vinden om te wonen. Dat vraagt om meer dan alleen stenen: het vraagt om visie, balans en samenwerking. In dit hoofdstuk werken we de doelen van ons volkshuisvestingsbeleid uit aan de hand van drie samenhangende bouwstenen: Volk(s), Huis en Vesting. Deze vormen samen het fundament voor een eerlijke, betaalbare en duurzame woningmarkt.

Elke bouwsteen belicht een ander aspect van wonen: van verdeling van woningen, via het verbeteren van het aanbod, tot het creëren van een toekomstbestendige leefomgeving. Door deze thema's in samenhang te benaderen, bouwen we niet alleen aan woningen, maar ook aan gemeenschap, verbondenheid en kwaliteit van leven.

6.1 Bouwsteen 1 - Volk(s): Een betere verdeling van de woonruimte

Een eerlijke verdeling van woonruimte vormt de kern van een rechtvaardig volkshuisvestingsbeleid. In Bernheze streven we ernaar dat iedereen een gelijke kans heeft op een passende woning, ongeacht inkomen, leeftijd of achtergrond. De woningmarkt is krap, en juist daarom is transparantie en rechtvaardigheid essentieel.

Binnen deze bouwsteen werken we aan heldere regels, gelijke kansen en extra aandacht voor inwoners die het moeilijk hebben om zelfstandig woonruimte te vinden. We versterken de rechtszekerheid voor

woningzoekenden en zorgen dat de beschikbare woningen daar terechtkomen waar de nood het hoogst is.

Wie?	*Inwoners/samenleving*
Hoger-doel	*Een betere verdeling van de woonruimte*
Subdoelen	6.1.1 *Rechtvaardige verdeling*
	6.1.2 *Gelijke kansen*

6.1.1 Subdoel: rechtvaardige verdeling

A. Huisvestingsverordening: juridisch fundament

Doel:

De Huisvestingsverordening regelt de verdeling van woonruimte binnen de gemeente Bernheze. In de landelijke Wet versterking regie op de volkshuisvesting, die naar verwachting in 2026 in werking treedt, wordt het voor gemeenten verplicht om zowel een *Programma Volkshuisvesting* als een *Huisvestingsverordening* op te stellen.

Hoewel deze verplichting formeel nog niet geldt, ziet Bernheze nu al de noodzaak om lokaal maatwerk te kunnen toepassen. Met een eigen Huisvestingsverordening wil de gemeente beter sturen op de verdeling van schaarse woonruimte, en regels vastleggen voor lokale voorrang en andere vormen van woningtoewijzing. De verordening is een transparant, rechtvaardig, juridisch instrument dat deze regels bindend maakt voor zowel inwoners als woningaanbieders.

Beschrijving:

De verordening zal twee hoofdonderdelen bevatten: de *urgentieregeling* en de *voorrangsregels*. Om onnodige vertraging te voorkomen, kiest Bernheze ervoor om de verordening gefaseerd in te voeren: in eerste instantie worden alleen de voorrangsregels opgenomen. De urgentieregeling volgt later, zodra hierover regionaal overeenstemming bestaat.

Kader & Uitvoering:

- De voorrangs- en urgentieregels zullen na (eventuele) vaststelling in de huisvestingsverordening worden opgenomen.

B. Regionale urgentieregeling en urgentiecommissie

Doel:

Zorgen voor een eerlijke, transparante en doelgerichte toewijzing van woningen aan inwoners met urgente of bijzondere woonomstandigheden, zodat kwetsbare inwoners sneller een passende woning kunnen vinden met behoud van eerlijke kansen voor reguliere woningzoekenden.

Beschrijving:

De regionale urgentieregeling is bedoeld voor inwoners die door bijzondere omstandigheden met spoed een woning nodig hebben. Denk aan mensen met een medische indicatie, slachtoffers van huiselijk geweld, mensen die mantelzorg verlenen of ontvangen, of inwoners die dak- of thuisloos zijn geraakt.

Door deze regeling regionaal te organiseren, ontstaat een eenduidig en rechtvaardig systeem binnen de hele woonregio. Aanvragen worden beoordeeld door een **onafhankelijke regionale urgentieco**mmissie, die zorgt voor objectieve besluitvorming en rechtsgelijkheid. Zo voorkomen we willekeur tussen gemeenten en bevorderen we een zorgvuldige verdeling van schaarse woonruimte.

De regeling wordt juridisch verankerd in de **Huisvestingsverordening Bernheze**, conform de verplichtingen uit de Wet versterking regie volkshuisvesting. Daarmee leggen we vast welke criteria gelden voor urgentie en hoe aanvragen worden beoordeeld.

Kader & uitvoering

Fase	Activiteiten	Resultaat
2025 – Voorbereiding	• Vaststelling uitgangspuntennotitie voor de regionale urgentieregeling (maart 2025). • Juridische toetsing en afstemming met regiogemeenten. • Ontwikkeling van beleidsregels en reglement voor de urgentiecommissie. • Start communicatie over de toekomstige regeling.	*Basisdocumenten en afspraken over samenwerking gereed.*
2026 – Inrichting en invoering	• Formele vaststelling van de regeling in de Huisvestingsverordening. • Benoeming van commissieleden en inrichting van de digitale aanvraagprocedure. • Start van de regionale urgentiecommissie en uitvoering van de regeling.	*Regeling van kracht; aanvragen kunnen worden ingediend.*

Juridische basis
- De regeling maakt onderdeel uit van de **Huisvestingsverordening Bernheze** (op grond van de Huisvestingswet 2014).
- Met de inwerkingtreding van de **Wet versterking regie volkshuisvesting** (verwacht in 2026) wordt het hebben van een urgentieregeling verplicht voor alle gemeenten.
- De uitvoering vindt plaats binnen de regionale samenwerking, zodat aanvragen uniform worden behandeld en besluiten onderling worden erkend.

Monitoring en evaluatie

We volgen de werking en effecten van de urgentieregeling op basis van jaarlijkse rapportages. Daarbij kijken we naar:
- het aantal urgentieaanvragen en toegekende urgenties (per doelgroep);
- de slaagkans van urgente woningzoekenden ten opzichte van reguliere woningzoekenden;
- de doorlooptijd van aanvragen;
- de naleving van toewijzingsregels door verhuurders en corporaties;
- een tweejaarlijkse evaluatie van de effectiviteit en rechtvaardigheid van de regeling;
- een actualisatie van de regeling en verordening elke vier jaar.

De uitkomsten worden gebruikt om beleid en uitvoering verder te verbeteren, zodat het urgentiesysteem actueel, rechtvaardig en effectief blijft.

Meer over de regionale urgentieregeling?
- De voorrangs- en urgentieregels zullen na (eventuele) vaststelling in de huisvestingsverordening worden opgenomen.

C. Lokaal toewijzen: ruimte voor eigen inwoners

Doel:

Het behouden van de sociale samenhang en leefbaarheid in onze dorpen door een deel van de sociale huurwoningen te kunnen toewijzen aan inwoners met een binding aan hun eigen kern. Zo bieden we lokale inwoners, zoals jongeren en gezinnen, de kans om in hun vertrouwde omgeving te (blijven) wonen.

Beschrijving:

De druk op de woningmarkt zorgt ook in Bernheze voor toenemende schaarste en verdringing. Uit het lopende schaarste- en verdringingsonderzoek blijkt dat jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen moeilijker aan bod komen.

Om hier recht aan te doen, onderzoekt Bernheze de mogelijkheid om lokale voorrangsregels op te nemen in de Huisvestingsverordening Bernheze. Binnen de landelijke wetgeving is ruimte om tot 50% van de

vrijkomende sociale huur- en betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan inwoners met een aantoonbare binding met de gemeente of kern.

Kader & uitvoering:

Fase	Activiteiten	Resultaat
2024–2025: Onderzoek en voorbereiding	Uitvoering van schaarste- en verdringings-onderzoek; juridische verkenning; regionale afstemming over kaders voor lokale binding.	*Onderbouwd voorstel voor lokale voorrangsregels en toewijzingspercentage.*
2026: Verankering in Huisvestingsverordening	Opnemen van lokale voorrangsregels in de Huisvestingsverordening Bernheze, binnen de kaders van de Wet versterking regie volkshuisvesting.	*Juridische borging van lokaal toewijzen.*
2027–2028: Evaluatie en monitoring	Jaarlijkse monitoring van toepassing, doorstroming en effecten op leefbaarheid; herziening na 2 jaar.	*Inzicht in werking en evenwicht van de regeling.*

Juridische basis

De regeling wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening Bernheze (in voorbereiding). Gebaseerd op artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, dat gemeenten toestaat om tot 50% lokaal toe te wijzen bij aantoonbare schaarste en verdringing. Uitvoering conform de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting, waarin lokale verdelingsregels verplicht onderbouwd moeten worden.

Meer over de lokale toewijzingsregels?

- De voorrangs- en urgentieregels zullen na (eventuele) vaststelling in de huisvestingsverordening worden opgenomen.

D. Instandhouding en zelfbewoning van betaalbare woningen

Doel:

Structureel **behouden van betaalbare woningen** voor de juiste doelgroepen. Door het vastleggen van **instandhoudingstermijnen** zorgen we ervoor dat woningen niet te snel verdwijnen naar de vrije sector of buiten het bereik van de doelgroep komen. Dit draagt bij aan een **duurzaam en evenwichtig woningaanbod**.

Beschrijving:

Voor nieuwe **sociale huur- en betaalbare koopwoningen** stellen we **instandhoudingstermijnen** vast. Gedurende deze periode moeten de woningen beschikbaar blijven voor de **beoogde doelgroep**, tegen een passende huur- of koopprijs.

De instandhoudingstermijn is een *ondersteunende maatregel* en draagt bij aan de **structurele beschikbaarheid** van betaalbare woningen. Het is echter **geen instrument voor woonruimteverdeling**. Die verdeling wordt geregeld via toewijzingsregels, segmentering en voorrangsbeleid. Instandhouding versterkt deze maatregelen, maar vervangt ze niet.

Kader & Uitvoering:

Deze maatregel is gebaseerd op de **Doelgroepenverordening** van de gemeente Bernheze en wordt uitgevoerd via het **omgevingsplan**. De gemeente ziet toe op **naleving en monitoring** van de instandhoudingstermijnen.

Instandhoudingstermijnen en zelfbewoning

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

2. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven en door de eigenaar zelf bewoond te worden.

4. Betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van vijf jaar na de eerste ingebruikname door de eigenaar zelf bewoond te worden.

Overgangsfase tot eind 2029

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de juridische basis van de doelgroepenverordening vervallen. Toch geldt er een overgangsregeling.

- gemeenten mogen hun bestaande doelgroepenverordeningen blijven gebruiken tot uiterlijk eind 2029.
- nieuwe of gewijzigde doelgroepenverordeningen mogen niet meer worden vastgesteld op basis van het oude recht. Alle aanpassingen moeten voortaan via het omgevingsplan verlopen.

Na 2029: Integratie in het Omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2030 vervalt de doelgroepenverordening als zelfstandig juridisch instrument.

Alle regels over woningbouwcategorieën, toewijzingscriteria en instandhouding moeten dan zijn opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente.

E. Woonoplossingen voor kwetsbare jongeren

Doel:

Samen met de woningcorporaties woonruimte realiseren voor kwetsbare jongeren die niet via de reguliere weg aan een woning komen.

Beschrijving:

Naast instandhoudingstermijnen voor sociale huur en koopwoningen voor onder andere starters willen we ook kwetsbare jongeren passende woonruimte bieden. Daarom spreken we met de corporaties af dat we **kwetsbare jongeren** die niet in aanmerking komen voor beschermd wonen een passende woonoplossing bieden, zodat zij niet tussen wal en schip vallen op de woningmarkt.

Kader & uitvoering:

Samenwerking met corporaties

We voeren de pilot uit in samenwerking met woningcorporaties en maatschappelijke partners.

Monitoring en evaluatie

We realiseren voor 2028 een passende woonoplossing voor ca. 10 kwetsbare jongeren. Op basis van de resultaten besluiten we of en hoe kamergewijze verhuur structureel ingezet kan worden voor deze doelgroep.

6.1.2 Subdoel: gelijkheid bij verdeling

Iedereen in Bernheze moet zonder drempels of discriminatie toegang hebben tot de woningmarkt. Met de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap zetten we in op eerlijke, transparante en veilige verhuurpraktijken.

We versterken het vertrouwen tussen huurders en verhuurders door actief toezicht, handhaving en een duidelijk meldpunt voor misstanden. Tegelijkertijd investeren we in bewustwording: inwoners weten beter wat hun rechten en plichten zijn. Zo bouwen we stap voor stap aan een huurmarkt waarin fatsoen en rechtvaardigheid vanzelfsprekend zijn.

A. Wet goed verhuurderschap

Doel:

Het doel van de Wet goed verhuurderschap is om misstanden op de huurmarkt tegen te gaan en huurders te beschermen. De wet stelt duidelijke regels op voor verhuurders en verhuurbemiddelaars, zodat ongewenst gedrag zoals discriminatie, intimidatie en het vragen van woekerprijzen wordt voorkomen. Hiermee wordt het gedrag van verhuurders gestimuleerd om beter, transparanter en eerlijker te handelen, wat leidt tot een veiligere en meer betrouwbare huurmarkt.

Beschrijving:

Meldpunt

De gemeente Bernheze heeft een digitaal meldpunt ingericht waar huurders melding kunnen doen van vermoedelijke overtredingen van de **Wet goed verhuurderschap**. Voorbeelden zijn discriminatie bij toewijzing, te hoge borgsommen, intimidatie of oneerlijke contractvoorwaarden. Meldingen worden geregistreerd en waar nodig doorgestuurd naar de toezichthouder voor onderzoek en opvolging. Zo krijgt iedere huurder een stem en kunnen we samen werken aan een eerlijke woningmarkt.

Het meldpunt draagt bij aan **gelijke behandeling**, voorkomt discriminatie en maakt onrechtmatige verhuurpraktijken zichtbaar.

Actief toezicht

De naleving van de wet vraagt om actief toezicht. De gemeente wacht niet af tot klachten binnenkomen, maar controleert actief of verhuurders zich aan de wet houden.

- We voeren steekproefsgewijs controles uit op huurprijzen, borgsommen, advertentieteksten en selectieprocedures.
- Daarnaast analyseren we meldingen, signalen en marktinformatie om risicogebieden of verhuurders te identificeren.

Handhavend optreden

De naleving vindt plaats door het opleggen van sancties bij overtredingen. Afhankelijk van de ernst van de overtreding kunnen wij een **bestuurlijke waarschuwing**, een **last onder dwangsom**, een **bindende aanwijzing** of een **boete** opleggen. Handhaving maakt zichtbaar dat eerlijk verhuren geen vrijblijvende keuze is, maar een wettelijke plicht.

Communicatie

Er ligt een behoefte bij de bewustwording onder huurders en verhuurders over hun **rechten en plichten**. Veel huurders en particuliere verhuurders weten nog niet dat de Wet goed verhuurderschap hen direct raakt. We informeren via gemeentelijke en lokale kanalen over wat eerlijk verhuren inhoudt, hoe het meldpunt werkt en wat de gevolgen zijn van overtredingen. Door heldere communicatie bevorderen we vertrouwen en samenwerking tussen huurders, verhuurders en gemeente.

Kader & Uitvoering:

Toegang

Het meldpunt is eenvoudig bereikbaar via de gemeentelijke website. Meldingen worden automatisch gekoppeld aan het gemeentelijke handhavingssysteem.

Terugkoppeling

Melders ontvangen altijd een bevestiging en een terugkoppeling over de opvolging. Geanonimiseerde resultaten van meldingen en handhavingsacties worden openbaar gemaakt via de gemeentelijke website.

Controleacties

Actief toezicht maakt onderdeel uit van het handhavingsprogramma van de afdeling Toezicht & Handhaving. Jaarlijks worden thematische controleacties uitgevoerd (bijvoorbeeld “huurprijscheck” of “gelijke kansen bij toewijzing”).

Samenwerking

Er is structurele uitwisseling van signalen met huurdersorganisaties, woningcorporaties en maatschappelijke partners. Voor handhaving wordt afgestemd met Juridische Zaken en Communicatie voor zorgvuldige besluitvorming en informatievoorziening.

Procedure

Handhaving gebeurt volgens de gemeentelijke handhavingsstrategie, met duidelijke termijnen en proportionele sancties.

Communicatie

Er worden doelgroepgerichte campagnes ontwikkeld voor huurders (rechten, meldingsprocedure) en verhuurders (plichten, consequenties bij niet-naleving). Kanalen: gemeentelijke website, sociale media, huis-aan-huisbladen, informatiebijeenkomsten, lokale media en welzijnsorganisaties. Minimaal twee communicatiemomenten per jaar (lente & najaar).

Monitoring & Evaluatie

Jaarlijkse rapportage over:
- Aantal en aard van meldingen en vervolgacties
- Resultaten van controleacties
- Handhavingsresultaten en doorlooptijden
- Bereik en effectiviteit van communicatie-inspanningen

6.2 Bouwsteen 2 - Huis: Meer balans in het woningaanbod

Wonen begint bij een woning die past bij de levensfase, het inkomen en de wensen van inwoners. De bouwsteen Huis richt zich op het vergroten van de balans in het woningaanbod, met aandacht voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en toekomstbestendigheid.

We willen dat inwoners van Bernheze kunnen doorstromen binnen hun eigen kern en dat starters, gezinnen en senioren elk hun plek vinden. Dat vraagt om slimme combinaties van nieuwbouw, herontwikkeling en alternatieve woonvormen. Samen met corporaties, ontwikkelaars en bewoners zorgen we voor een woningvoorraad die evenwichtig en veerkrachtig is, nu en in de toekomst.

Wat?	*Stenen*
Hoger-doel	*Meer balans in het woningaanbod*
Subdoelen	6.2.1 *Betaalbaarheid*
	6.2.2 *Beschikbaarheid*

6.2.1 Subdoel: betaalbaarheid

Een betaalbare woningmarkt is de basis voor een sociaal en leefbaar Bernheze. We streven naar een woningvoorraad waarin minstens twee derde van de woningen betaalbaar is, met voldoende ruimte voor sociale huur en middenhuur.

Om dat te bereiken hanteren we een prijskader voor betaalbare segmenten, bieden we startersleningen en stimuleren we innovatieve concepten zoals Koopstart en flexwoningen. Zo zorgen we ervoor dat betaalbaar wonen geen uitzondering is, maar de norm blijft.

A. Minimaal 2/3e betaalbare woningen

Doel:

Actief sturen op een evenwichtige en betaalbare woningvoorraad door in elk nieuwbouwproject **minimaal 2/3e betaalbare woningen** te realiseren, zodat starters, gezinnen en senioren met een midden- of lager inkomen passende woonruimte vinden.

Beschrijving:

We zetten zoveel mogelijk in op een eerlijke verdeling in ieder project. Door in ieder project betaalbare woningen te waarborgen dragen we bij evenwichtige verdeling per wijk en zorgen we in kernen waar minder wordt gebouwd voor een gelijkmatige verdeling.

Kader & Uitvoering:

Juridische Basis: De norm van minimaal 2/3e betaalbare woningen en de bijbehorende richtverdeling worden bij wijziging van het omgevingsplan op de specifieke locaties aangeduid in het Omgevingsplan onder de te ontwikkelen omgevingswaarden voor volkshuisvesting. Dit maakt de norm afdwingbaar bij de vergunningverlening. (Zie artikel 5.161c van het besluit kwaliteit leefomgeving).

Richtverdeling en specificatie: Het beleid gaat uit van 2/3e betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen. De prijsgrenzen voor betaalbare woningen bij nieuwe projecten passen we aan zodat deze ook in overeenstemming zijn met het Rijksbeleid.

In alle nieuwbouwprojecten geldt de norm van minimaal 2/3e betaalbare woningen, met als richtverdeling:
- minimaal 30% sociale huur
- 15 - 20% sociale koop
- 20 - 25% betaalbare koop
- 5 - 10% middenhuur
- maximaal 33% dure koop

Afwijken is mogelijk, maar onder voorwaarden:
- het plan moet goed gemotiveerd zijn.
- er moet sprake zijn van maatschappelijke meerwaarde, bijzondere woonvormen of herontwikkeling van een bijzondere locatie (zoals een kerk).
- indien het plan minder dan 30% sociale huur bevat kan het plan gemotiveerd worden voorgelegd aan het college. Als het college hiermee instemt is een bijdrage aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw verplicht. De bijdrage is niet verplicht als het gaat om woningbouwrealisatie van bestaande bebouwing met minder dan 10 woningen.

Betreft	Basisregel
Aandeel betaalbare woningen	Minimaal 2/3e van alle woningen in het project valt in het betaalbare segment.
Aandeel sociale huurwoningen	Minimaal 30% van alle woningen in het project is sociale huur. Onzelfstandige sociale huurwoningen tellen niet mee bij het berekenen van het percentage.
Overige bepalingen sociale huurwoningen	Sociale huurwoningen worden verhuurd aan de doelgroep en zelfstandige sociale huurwoningen van de toegelaten instellingen worden aangeboden via Thuispoort. De sociale huurwoningen komen bij voorkeur terecht bij een corporatie, al kunnen we dit niet afdwingen.
Gebruiksoppervlakte woningen	Alle sociale huur en koopwoningen in het project hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 50 vierkante meter. Middenhuur, betaalbare koop en dure koopwoningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 60 vierkante meter. Berekening van het gebruiksoppervlak op basis van de meetsystematiek NEN 2580.

B. Helder prijskader en afspraken over middenhuur

Doel:

Zorgen voor een transparante, rechtvaardige en controleerbare prijsstelling van alle betaalbare woningen (huur en koop), zodat voor iedere doelgroep in Bernheze een passende woning beschikbaar is.

Beschrijving:

We maken met corporaties en ontwikkelaars duidelijke afspraken over het realiseren van **middenhuurwoningen**. Deze zijn bedoeld voor huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om te kopen. **Doel is dat 5–10%** van de nieuwbouwwoningen uit middenhuur bestaat, evenwichtig verdeeld over projecten. Zo ontstaat een gevarieerde woningvoorraad en blijven lokale doorstromingskansen behouden. Het **Kader Woningbouwprijzen Bernheze** geeft aan wat we verstaan onder sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en dure koop. Dit kader wordt jaarlijks herzien door het college, gelijktijdig met de indexering van de landelijke woningprijsgrenzen.

Kader & Uitvoering:

Prijsklassen: in de Doelgroepenverordening is opgenomen dat door middel van een 'Kader woningbouwprijzen' de (maximale) woningbouwprijzen van de gemeente Bernheze periodiek worden vastgesteld. Het college stelt dit document jaarlijks in geactualiseerde vorm vast.

Indexering: de Rijksoverheid indexeert de woningprijzen jaarlijks, waarna deze prijzen ook in de gemeente Bernheze worden doorgevoerd en toegepast. Voor sociale koop wordt lokaal geïndexeerd.

Monitoring: jaarlijkse evaluatie van de woningbouwprijzen en marktontwikkelingen. De eerste evaluatie vindt plaats in Q1 van 2026.

C. Afwegingskader Woningbouwprojecten Bernheze

Doel:

Het Afwegingskader Woningbouwprojecten Bernheze zorgt ervoor dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten op de **kwantitatieve** (aantal) en **kwalitatieve** (type en prijsklasse) behoefte per kern. Het helpt om de beschikbare woningbouwruimte gericht te benutten, met focus op betaalbaarheid, spreiding en maatschappelijke meerwaarde.

Beschrijving:

Vanaf 2025 gebruikt de gemeente Bernheze het Afwegingskader Woningbouwprojecten om te bepalen **welke initiatieven in behandeling worden genomen op de intaketafel en hoe deze bijdragen aan de lokale woningbouwopgave**.

Het kader geeft per kern inzicht in:
- hoeveel woningen nog kunnen worden toegevoegd;
- in welke prijsklassen (huur/koop); en
- voor welke doelgroepen (starters, senioren, gezinnen).

Het afwegingskader wordt toegepast vóórdat een plan in behandeling wordt genomen. Zo weet elke initiatiefnemer vooraf waar de gemeente behoefte aan heeft en onder welke voorwaarden een woningbouwproject kansrijk is. Op de intaketafel wordt vervolgens ook getoetst op Wenselijkheid van het project op het gebied van andere ruimtelijke perspectieven, zoals mobiliteit, water en een groene leefomgeving.

Kader & Uitvoering:

Werking afwegingskader

Stap 1 – Vrije ruimte per kern

Het afwegingskader geeft per kern aan wat de *vrije ruimte* is: het aantal woningen dat nog kan worden toegevoegd binnen de afgesproken prijsklassen. We toetsen of het plan voldoende bijdraagt aan deze vrije ruimte.

Stap 2 – 100% sociale huur Als het plan volledig uit sociale huurwoningen bestaat, krijgt het plan doorgang, ook als het niet past binnen de vrije-ruimtestructuur. Zo stimuleren we sociale woningbouw, ook bij beperkte kernruimte.

Stap 3 – Bijzondere woonvorm of bedrijfssanering Een plan kan ook doorgang vinden wanneer het voorziet in een bijzondere woonvorm of de Maatwerktitel voortkomt uit bedrijfssanering binnen de gemeente of herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld transformatie van een kerk of fabriekspand).

Stap 4 – Minimaal 50% van de woningen of woningtypen in de vrije ruimte

De laatste mogelijkheid is wanneer een plan voldoende bijdraagt. Dat wil zeggen: minimaal 50% van het totale project bestaat uit woningen binnen die vrije ruimte.

Voorbeeld:

Vrije ruimte = 5 betaalbare koop en 7 middeldure huur:
- plan met 3 betaalbare koop en 2 dure koop → DOOR (meer dan 50% bijdrage aan tekort betaalbare koop).
- plan met 2 dure koop en 2 middeldure huur → NIET DOOR (minder dan 50% bijdrage aan middeldure huur).
- plan met 6 betaalbare koop, 5 middeldure huur en 4 dure koop → DOOR, sluit volledig aan op beschikbare ruimte.

Vereveningsfonds: bijdragen aan het vereveningsfonds blijft ten allen tijden van kracht als er in het project geen 30% sociale huur wordt gerealiseerd.

Uitvoering
- *Halfjaarlijkse actualisatie* van de vrije ruimte per kern en de prijsklassen.
- *Monitoring:* Jaarlijkse evaluatie van instroom, gerealiseerde projecten en kernverdeling; rapportage in het Woonprogramma.
- *Communicatie:* Publicatie van het kader op de gemeentelijke website en directe informatievoorziening aan ontwikkelaars en corporaties.

D. Startersleningen voor starters met een smalle beurs

Doel:

De starterslening ondersteunt inwoners met een middeninkomen bij het kopen van hun eerste woning. De lening overbrugt het verschil tussen de maximale hypotheek die een starter kan krijgen en de daadwerkelijke aankoopprijs. Op deze manier wordt de stap van huur naar koop haalbaarder en wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt gestimuleerd.

Beschrijving:

De Starterslening Bernheze is bedoeld voor inwoners die moeite hebben om een betaalbare koopwoning te financieren. De lening wordt verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) en dient als aanvullende financiering naast een reguliere hypotheek.

De starterslening is **rente- en aflossingsvrij in de eerste drie jaar**. Daarna wordt de financiële situatie van de starter getoetst. Alleen wanneer het inkomen dat toelaat, wordt rente en aflossing gevraagd; zo niet, dan kan de betalingsverplichting opnieuw worden aangepast. Omdat de lening uit een **revolverend fonds** komt, vloeien terugbetalingen weer terug in het fonds, zodat nieuwe starters geholpen kunnen blijven worden.

Kader & Uitvoering:

Juridische Basis:

De regeling is vastgelegd in de verordening Starterslening gemeente Bernheze 2020. Hierin staan de voorwaarden, doelgroepencriteria en uitvoeringsafspraken.

Voorwaarden:
- De aanvrager is starter op de koopmarkt en woont of heeft binding met Bernheze.
- De Starterslening is mogelijk bij aankoop van zowel bestaande bouw als nieuwbouw, mits het om een primaire eigen woning gaat.
- De woningprijs moet binnen de gemeentelijke kaders vallen (conform actuele NHG-grens en gemeentelijke verordening).
- De aanvrager sluit een reguliere hypotheek met NHG af; de starterslening komt daar bovenop.
- De lening bedraagt maximaal € 30.000, maar kan lager zijn afhankelijk van de individuele financiële situatie.
- Aanvragen verloopt via de gemeente Bernheze, waarna SVn de financiële toets en verstrekking verzorgt.

Uitvoering en financiering
- De regeling wordt uitgevoerd via een revolverend fonds, ingesteld door de gemeenteraad.
- Jaarlijks wordt in de begroting middelen gereserveerd om de continuïteit van de regeling te borgen.
- De aanvraagprocedure bestaat uit een gemeentelijke toetsing (recht op regeling) en een SVn-toetsing (betaalbaarheid en definitieve vaststelling van de leenhoogte).

Monitoring:
- Jaarlijks wordt gerapporteerd over het aantal verstrekte startersleningen, de gemiddelde leenhoogte en het gebruik van het revolverend fonds.

E. Koopstart: korting op de koopprijs voor betaalbare koopwoningen

Doel:

De koopmarkt toegankelijker maken voor midden- en lagere inkomens door het mogelijk maken van woningen met een substantiële korting op de **maximale Vrij op Naam prijs** zoals vastgesteld in het *Kader Woningbouwprijzen*. Bij doorverkoop wordt de waardestijging evenredig gedeeld tussen koper en ontwikkelaar, zodat de betaalbaarheid ook op de langere termijn behouden blijft.

Beschrijving:

KoopStart is een verkoopinstrument waarbij ontwikkelaars woningen aanbieden tegen een lagere koopprijs dan de maximale VON-prijs. De koper ontvangt een eenmalige korting van doorgaans 10–20%. Daardoor daalt de benodigde hypotheek en worden de maandlasten aanzienlijk lager.

Bij doorverkoop wordt de waardestijging- of daling gedeeld tussen koper en ontwikkelaar of corporatie, op basis van het kortingspercentage dat bij aankoop is verstrekt. De korting wordt bij verkoop terugbetaald, samen met het aandeel in de waardeontwikkeling dat bij de regeling hoort. Zo blijft de investering van de ontwikkelaar in stand en blijft de woning betaalbaar voor volgende huishoudens.

De KoopStartregeling kan worden toegepast binnen de prijsgrenzen van sociale of betaalbare koopwoningen (maximaal € 330.000, prijspeil 2025).

Kader & Uitvoering:

Bij de bepaling van de KoopStart korting geldt de **maximale VON-prijs** van sociale of betaalbare koop als uitgangspunt. De korting wordt berekend ten opzichte van die prijs, niet ten opzichte van een marktwaarde.

Bij doorverkoop delen koper en ontwikkelaar (of woningcorporatie) de waardeontwikkeling op basis van de afgesproken winst- en verliesdelingsregeling, conform de KoopStart voorwaarden.

Praktijkvoorbeeld

Aankoop woning	regulier	korting 10%	korting 15%	korting 20%
maximale koopsom	**€ 330.000**	**€ 330.000**	**€ 330.000**	**€ 330.000**
korting in euro's	**€ 0**	**€ 33.000**	**€ 49.500**	**€ 66.000**
te verkrijgen hypotheek (3,45%)	**€ 330.000**	**€ 297.000**	**€ 280.500**	**€ 264.000**
jaarlijkse lasten (bruto)	**€ 17.676**	**€ 15.900**	**€ 15.024**	**€ 14.136**
marktwaarde verkoop na 5 jaar	**€ 400.000**	**€ 400.000**	**€ 400.000**	**€ 400.000**
overwaarde (verkoopprijs – hypotheekbedrag)	**€ 70.000**	**€ 103.000**	**€ 119.500**	**€ 136.000**
winst ontwikkelaar (kortingspercentages van overwaarde)	**€ 0**	**€ 10.300**	**€ 17.925**	**€ 27.200**
Terug te betalen korting aan ontwikkelaar	**€ 0**	**€ 33.000**	**€ 49.500**	**€ 66.000**
Ontwikkelaar krijgt	**€ 0**	**€ 43.400**	**€ 67.425**	**€ 93.200**
Winst verkoper	**€ 70.000**	**€ 59.700**	**€ 52.075**	**€ 42.800**
Besparing hypotheek na 5 jaar (bruto)	**€ 0**	**€ 8.880**	**€ 13.260**	**€ 17.700**

Prijsgrens als uitgangspunt:

De gemeente Bernheze staat toepassing van KoopStart alleen toe als deze constructie **daadwerkelijk bijdraagt aan de betaalbaarheid voor de doelgroep**. Dat betekent dat:

- de koper bij aankoop een **korting krijgt op de maximale VON-prijs** zoals vastgelegd in het *Kader Woningbouwprijzen*;
- KoopStart **niet** mag worden gebruikt om een duurdere woning alsnog als sociale of betaalbare koop te kwalificeren;
- bij doorverkoop de terugbetaling van de korting en eventuele winstdeling **niet** mag leiden tot een feitelijke verkoopprijs die hoger ligt dan de maximale VON-prijs die gold bij de oorspronkelijke aankoop.

Zo blijft de woning binnen de betaalbare categorie en bereikbaar voor huishoudens met een kleinere beurs. KoopStart is dus een instrument om woningen **betaalbaarder te maken**, niet om prijsgrenzen op te rekken.

Toepassing binnen nieuwbouwprojecten: Ontwikkelaars kunnen Koopstart toepassen bij woningen binnen het segment sociale of betaalbare koop.

Borging: De korting en winstdelingsregeling worden vastgelegd in de koopakte en zijn toetsbaar bij doorverkoop.

Gemeentelijke rol

De gemeente vervult een faciliterende en toetsende rol:

- Toetsing van voorstellen aan het Kader Woningbouwprijzen;
- Borging dat KoopStart daadwerkelijk bijdraagt aan het aandeel betaalbare koopwoningen;
- Toepassing wordt alleen toegestaan bij projecten waarin dit bijdraagt aan de kern specifieke behoefte en aan de realisatie van minimaal 2/3 betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur.

De gemeente ziet toe op de juiste toepassing van de regeling, inclusief de voorwaarde dat woningen niet binnen 5 jaar zonder ontheffing mogen worden doorverkocht. Bij ontheffing geldt dat ook dan de prijsregels en winstdelingsbepalingen van kracht blijven.

Monitoring: De toepassing van Koopstart wordt jaarlijks geëvalueerd in het programma Volkshuisvesting. Daarbij wordt gekeken naar het aantal toegepaste regelingen en de effecten op betaalbaarheid en doorstroming.

F. Wet betaalbare huur: toezicht op eerlijke huurprijzen

Doel:

De betaalbaarheid van huurwoningen actief waarborgen door uitvoering te geven aan de **Wet betaalbare huur** via een laagdrempelig meldpunt waar huurders vermoedens van te hoge huurprijzen kunnen melden.

Beschrijving:

Het **Meldpunt Betaalbare Huur** is het gemeentelijke loket waar huurders terechtkunnen als zij denken dat hun huurprijs niet in overeenstemming is met de wettelijke normen van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Via het meldpunt kunnen klachten worden onderzocht en, indien nodig, worden doorgeleid naar de **Huurcommissie**.

Het meldpunt vergroot de bewustwording van huurders over hun rechten, draagt bij aan naleving van de betaalbaarheidsgrenzen en vormt een belangrijk instrument binnen de uitvoering van zowel de **Wet betaalbare huur als de Wet goed verhuurderschap**.

Kader & Uitvoering:

Samenwerking met Huurcommissie: de gemeente sluit een afsprakenkader met de Huurcommissie over informatie-uitwisseling en doorverwijzing, met inachtneming van privacywetgeving.

Integratie met toezicht: het meldpunt fungeert als toegangspoort voor toezicht op de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

Meldpunt: het meldpunt wordt ingericht via de gemeentelijke website en gekoppeld aan bestaande dienstverlening.

G. Betaalbare woningen blijven betaalbaar door instandhoudingstermijnen

Doel:

We zorgen ervoor dat **betaalbare woningen ook op de lange termijn beschikbaar blijven** voor de mensen waarvoor ze bedoeld zijn. Dat doen we door **juridische afspraken** te maken over hoelang een woning betaalbaar moet blijven en wie erin mag wonen.

Beschrijving:

Betaalbare woningen verdwijnen soms te snel uit het betaalbare segment. Bijvoorbeeld doordat ze worden doorverkocht of verhuurd tegen marktprijzen. Dat willen we voorkomen.

Daarom hebben we **instandhoudingstermijnen** en een **zelfbewoningsplicht**. Zo blijft een woning langer beschikbaar voor starters, gezinnen en andere doelgroepen. We maken hierover bindende afspraken in anterieure overeenkomsten of andere juridische documenten. Zo voorkomen we dat betaalbare woningen snel verdwijnen naar een duurder segment.

Kader & Uitvoering:

Juridische borging

We leggen de voorwaarden vast in anterieure overeenkomsten en omgevingsvergunningen. Hierbij verwijzen we naar de Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023, waarin de definities en voorwaarden voor betaalbare huur- en koopwoningen zijn vastgelegd.

Monitoring en handhaving

We controleren of:
- de woningen worden gebruikt zoals afgesproken;
- de instandhoudingstermijnen worden nageleefd;
- de zelfbewoningsplicht wordt gerespecteerd.

Aanpassing bij nieuwe projecten

Bij nieuwe woningbouwprojecten nemen we deze voorwaarden standaard mee in de planvorming en contracten.

6.2.2 Subdoel: beschikbaarheid vergroten

Beschikbaarheid betekent dat mensen in Bernheze daadwerkelijk een woning kunnen vinden die past bij hun situatie. Dat vraagt om voldoende aanbod, maar ook om slim ruimtegebruik.

We zetten in op het benutten van elke kans binnen de kernen: van inbreidingslocaties tot het splitsen van woningen of het toestaan van bijwoningen. Daarnaast houden we met een afwegingskader per kern de groei in balans en zorgen we voor spreiding over dorpen en doelgroepen. Zo creëren we een woningmarkt die voor iedereen toegankelijk blijft.

A. We bouwen 2.000 nieuwe woningen tot en met 2030, in alle kernen

Doel:

We vergroten en spreiden de woningvoorraad in Bernheze structureel. Zo spelen we in op de groeiende woningbehoefte en behouden we de leefbaarheid en identiteit van elk dorp.

Beschrijving:

Bernheze groeit op een manier die past bij de schaal en het karakter van onze dorpen. Tussen 2023 en 2030 realiseren we 2.000 nieuwe woningen, verdeeld over de kernen:
- **Heesch: 50%**
- **Nistelrode: 20%**
- **Heeswijk-Dinther: 20%**
- **Vorstenbosch: 5%**
- **Loosbroek: 5%**

We werken hierbij kerngericht: elke kern krijgt een passende woningbouwopgave die aansluit bij haar demografische ontwikkeling, voorzieningen en identiteit.

In 2026 herijken we deze verdeling en maken we een doorkijk naar **2035**, in overleg met corporaties en regiopartners.

Kader & Uitvoering:

- **Monitoring en rapportage:** We volgen de voortgang actief en rapporteren jaarlijks aan de gemeenteraad. We monitoren onder andere:
  - het aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningbouw;
  - het aantal opgeleverde woningen per kern;
  - de voortgang van woningbouwprojecten;
  - de verschuivingen in woningbehoefte (bijvoorbeeld door demografische trends).

- **Flexibiliteit en bijstelling:** De woningbouwopgave is dynamisch. Regionale afspraken kunnen wijzigen. Daarom behouden we ruimte om plannen aan te passen op basis van:
  - nieuwe prognoses;
  - veranderende woonwensen.

B. Goed gevulde plancapaciteit

Doel:

We zorgen voor een **voortdurend en toereikend aanbod** van woningbouwplannen. Zo kunnen we jaarlijks **250 tot 300 woningen realiseren** en onze ambitie van **2.000 nieuwe woningen tot en met 2030** waarmaken.

Beschrijving:

Om het bouwtempo vast te houden, is een **constante aanvoer van nieuwe plannen** nodig. In 2025 hebben we het planproces verbeterd, zodat woningbouwplannen sneller behandeld worden. Onze **planvoorraad is tot en met 2030 voldoende gevuld** om de doelstelling te halen.

We werken met een **digitale woningbouwkaart**, waarop inwoners en partners de actuele woningbouwlocaties en voortgang kunnen volgen. Voor de periode na 2030 bereiden we nieuwe plannen voor, zodat deze tijdig in procedure kunnen.

*We streven naar een **planvoorraad van 130%** van de woningbehoefte. Zo houden we ruimte om flexibel in te spelen op veranderingen in vraag, beleid of marktontwikkelingen.*

De voortgang volgen we via de **Woningbouwmonitor Bernheze**.

Kader & Uitvoering:

We nemen de volgende maatregelen om onze plancapaciteit op peil te houden:

Structurele plancapaciteit van minimaal 130%

Onze planvoorraad moet altijd groter zijn dan de actuele woningbehoefte. Dit geeft ruimte voor vertragingen of veranderende omstandigheden.

Monitoring via Woningbouwmonitor Bernheze

We richten een monitoringsysteem in dat:
- de voortgang van plannen volgt;
- inzicht geeft in de beschikbare plancapaciteit;
- signalen geeft bij knelpunten of vertragingen;
- input levert voor bijsturing van beleid en programmering.

Digitale woningbouwkaart (2026)

We ontwikkelen een publiek toegankelijke kaart met informatie per woningbouwlocatie:
- aantal geplande woningen;
- fase van het plan (initiatief, ontwerp, vastgesteld, uitvoering);
- verwachte start- en opleverdatum;
- betrokken partijen.

Vooruitkijken naar 2035 en verder

We starten tijdig met het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties voor de periode na 2030. Hierbij houden we rekening met:
- de regionale woningbehoefte;

- de beschikbaarheid van gronden;
- de ruimtelijke kwaliteit en draagkracht van de kernen.

C. Optoppen van bestaande appartementsgebouwen

Doel:

Met optoppen benutten we de dak- en kapruimte van woningen die al beschikken over infrastructuur (lift, nutsvoorzieningen, parkeren e.d.), waardoor sneller, slimmer en economisch efficiënter nieuwe woningen ontstaan. Hiermee vergroten we de beschikbaarheid van woningen zonder nieuwe grond of grootschalige nieuwbouwlocaties.

Beschrijving:

Bij optoppen voegen we één of meerdere woonlagen toe boven op bestaande appartementencomplexen of flatgebouwen met een plat of licht hellend dak. Door gebruik te maken van lichte bouwmethoden (bijv. prefab, hout of staal) blijven de extra belasting en bouwtijd beperkt. De nieuwe woningen kunnen worden toegewezen in het segment betaalbare koop- of middelhoog segment, of als geschikte huurwoningen, afhankelijk van de lokale opgave.

De nieuwe woonlagen worden gekoppeld aan een integrale aanpak: het bestaand gebouw wordt verduurzaamd (isolatie, installatie-upgrade, liftrealisatie of onderhoud), zodat de optopping mee bijdraagt aan kwaliteit en toekomstbestendigheid.

Kader & Uitvoering:

Beleidsregels

Voor optopprojecten gelden de volgende beleidsregels:
- *Locatieselectie*

De gemeente merkt een gebouw aan als potentie wanneer het voldoet aan de onderstaande criteria:

1. het gebouw heeft een plat dak of een dakconstructie die optoppen constructief mogelijk maakt;

2. het gebouw bestaat uit minimaal 2/3 woonlagen en ligt binnen de bebouwde kom;

3. Alle etages binnen het complex zijn- of worden toegankelijk per lift.

4. de directe omgeving beschikt over voldoende ruimtelijke capaciteit voor aanvullend programma (groen, ontsluiting, parkeren);

5. de eigenaar/VvE komt met het verzoek voor optopping van het complex
- *Eisen aan het woningbouwprogramma*

Optopprojecten worden alleen ondersteund wanneer zij minimaal 100% betaalbare woningen toevoegen.
- *Stedenbouw*

Het plan dient ten alle tijden stedenbouwkundig te passen in de omgeving. De gemeente kan hier per locatie voorwaarden aan stellen.
- *Verduurzamingseis*

Optoppen is alleen toegestaan wanneer het bestaande gebouw gelijktijdig wordt verduurzaamd tot een minimaal label B, inclusief:
- verbetering van dakisolatie,
- aanpak van installaties (ventilatie, warmwater),
- en waar nodig vervanging liften of entreevoorzieningen.

D. Bijwoningen en mantelzorgwoningen als flexibele oplossing

Doel:

We vergroten het woningaanbod op een **ruimtelijk verantwoorde en sociale manier**, door woningeigenaren de mogelijkheid te bieden om **tijdelijke bijwoningen** of **mantelzorgwoningen** te realiseren op hun eigen perceel.

Beschrijving:

Bernheze kent veel woningen op ruime percelen. Deze percelen bieden kansen om **tijdelijk extra woonruimte** te creëren, bijvoorbeeld voor familie, vrienden of andere woningzoekenden. We stimuleren het plaatsen van **bijwoningen en mantelzorgwoningen**, onder duidelijke voorwaarden:

- Bijwoningen zijn tijdelijke woonunits (max. 15 jaar) die zonder mantelzorgrelatie binnen de bebouwde kom geplaatst mogen worden.
- Mantelzorgwoningen zijn bedoeld voor zorgsituaties en kunnen onder voorwaarden toestemmingvrij worden gebouwd. Wel is er een meldplicht zodat we als gemeente weten waar en wanneer de mantelzorgwoningen zijn gerealiseerd.

Deze woonvormen dragen bij aan:

- **doorstroming** op de woningmarkt;
- **diversiteit in woonvormen;**
- **versterking van sociale netwerken;**
- **verlichting van woondruk** in de kernen.

Kader & Uitvoering:

Beleidsregels

Betreft	Basisregel
Bijwoningen	Bijwoningen mogen ten alle tijden worden gerealiseerd als ze aan de voorwaarden voldoen. Verhuurder van de bijwoning dient aan de hand van het woningwaarderingsstelsel aan te geven of het om sociale- of middenhuur gaat. Zo zal de woning ook worden geregistreerd in de woningvoorraad.

Voorwaarden bijwoning	• Er hoeft geen familiaire of vriendschappelijke relatie te zijn.
	• Woning voor maximaal 2 personen
	  • Minimaal 30 m^2 gbo per persoon en maximaal 100 m^2 groot
	  • Verplicht aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning
	  • Alleen bereikbaar over de grond van de hoofdwoning
	  • Is mogelijk binnen de bestaande bouwmogelijkheden van het omgevingsplan
	  • Levensloopbestendig en gemakkelijk door mindervaliden te gebruiken woning
	  • Er is plaats voor één extra parkeerplekken op eigen terrein bij bijwoningen tot 70m^2 gbo.
	  • Indien de bijwoning tussen de 70 en 100m^2 gbo is dienen er twee parkeerplaatsen extra op eigen terrein te worden gerealiseerd.
	  • De bestaande parkeerplaatsen van de hoofdwoning niet meegerekend.
	  • Er mag geen aparte oprit worden aangelegd
	  • Tijdelijke vergunning voor 15 jaar
	  • De vergunninghouder is eigenaar van het stuk grond met daarop de hoofdwoning en daarin woonachtig.
	  • De vergunning is persoonsgebonden aan de personen genoemd in de tijdelijke omgevingsvergunning.
	  • De vergunning is niet overdraagbaar.
	  • De Bijwoning dient op hetzelfde kadastrale perceel te staan als de hoofdwoning.
	  • Het perceel met daarop de bijwoning mag niet kadastraal worden gesplitst van de hoofdwoning.
	• Een nieuwe vergunning wordt afgegeven voor maximaal 15 jaar minus de looptijd van de vorige vergunning.
	• De eigenaar verklaart op papier dat hij/zij weet dat de vergunning tijdelijk is, en de risico's kent (denk aan huurrecht, of belastingen)

Mantelzorgwoningen	Gebruiksvoorwaarden • De mantelzorgontvanger moet 55 jaar of ouder zijn of een verklaring hebben van een huisarts, wijkverpleegkundige of sociaal-medisch adviseur. • De mantelzorgwoning mag maximaal één huishouden van twee personen huisvesten, waarvan minstens één persoon mantelzorg verleent of ontvangt. • De mantelzorgbehoevende kan een (schoon)ouder, kind of ander familielid zijn. De zorgbehoevende kan achter de woning van de mantelzorger wonen of andersom.

	• Na beëindiging van de mantelzorg moet het bouwwerk weer ondergeschikt worden aan het hoofdgebouw. Voorzieningen voor bewoning moeten worden verwijderd en tijdelijke units moeten worden afgebroken. • De mantelzorgwoning is bedoeld voor tijdelijke zorg, ongeacht de duur. Na afloop van de zorg moet de woning worden verwijderd of aangepast. • Bij verkoop van de woning en verhuizing van een gezin naar de hoofdwoning, moet de mantelzorgwoning worden afgebroken, tenzij de nieuwe eigenaren deze ook als mantelzorgwoning willen gebruiken en voldoen aan de gebruiksvoorwaarden.
Bouwvoorwaarden Bijwoningen en mantelzorgwoningen	• Een bij- of mantelzorgwoning wordt beschouwd als een 'bijbehorend bouwwerk'. De regels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk zijn van toepassing op deze woning. Voor woningen in het buitengebied gelden andere regels dan voor woningen binnen de bebouwde kom. • Alleen mantelzorgwoningen kunnen onder voorwaarden toestemmingvrij worden gerealiseerd, We hanteren echter wel dezelfde bouwregels voor de vergunningsaanvraag van bijwoningen.
Toestemmingvrij bouwen van mantelzorgwoningen kan onder de volgende voorwaarden:	• Bouwen mag alleen op het achtererfgebied van een bestaande woning. • De mantelzorgwoning moet passen binnen de bestaande bouwmogelijkheden. • Als het gebouw binnen 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw staat, mag het niet hoger zijn dan het (oorspronkelijk) hoofdgebouw en niet hoger dan 5 meter en 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. • Als het gebouw verder dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw staat: • mag de dakvoet niet hoger zijn dan 3 meter. • moet de daknok bestaan uit 2 of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van maximaal 55 graden. Waarbij de hoogte van de daknok niet meer dan 5m en wordt begrensd door de volgende formule: maximale dakhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3 • De mantelzorg moet worden verleend vanuit het hoofdgebouw op hetzelfde perceel waar de hulpverlener woont en de hulpvrager ook gaat wonen. • Bij oprichting van de mantelzorgwoning maakt de eigenaar van het perceel hier melding van bij de gemeente.

Maximale oppervlaktes en aanvullende regels:	• Er gelden maximale oppervlaktes voor bijgebouwen. Kijk goed naar de voorwaarden bij toestemmingvrij bouwen.
	• Voor mantelzorgwoningen in het buitengebied geldt een uitzondering op de maximale oppervlakte. Een mobiele mantelzorgwoning mag maximaal 100 m² zijn. Deze moet passen binnen het aantal toegestane m² bijgebouwen van het omgevingsplan (artikel 22.37 §22.2.7.3 van het omgevingsplan, bruidsschat) worden geplaatst.
	  • De mobile mantelzorgwoning moet verplaatsbaar zijn (bijvoorbeeld een woonunit of woonwagen). Ook de eventuele fundering moet verplaatsbaar zijn.
	  • Maximale oppervlakte van 100 m². Er mag alleen gebouwd worden op het achtererfgebied bij een bestaande woning.
	• Als het gebouw op minder dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw staat (de woning van de verzorgers dus), mag het niet hoger zijn dan het oorspronkelijke hoofdgebouw en niet hoger zijn dan 5 meter.
	• Als het gebouw op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw staat:
	  • mag de dakvoet niet hoger zijn dan 3 meter
	  • wordt de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van 55 graden of minder.
	• De mantelzorg moet dichtbij geboden worden, uit het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, dus waar de hulpverlener zelf woont en de hulpvrager ook gaat wonen.

E. Splitsen van woningen als slimme inbreiding

Doel:

We vergroten het aantal beschikbare woningen door het **splitsen van bestaande woningen** mogelijk te maken, zowel in de kernen als in het buitengebied. Dit draagt bij aan de woningbouwopgave en aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Beschrijving:

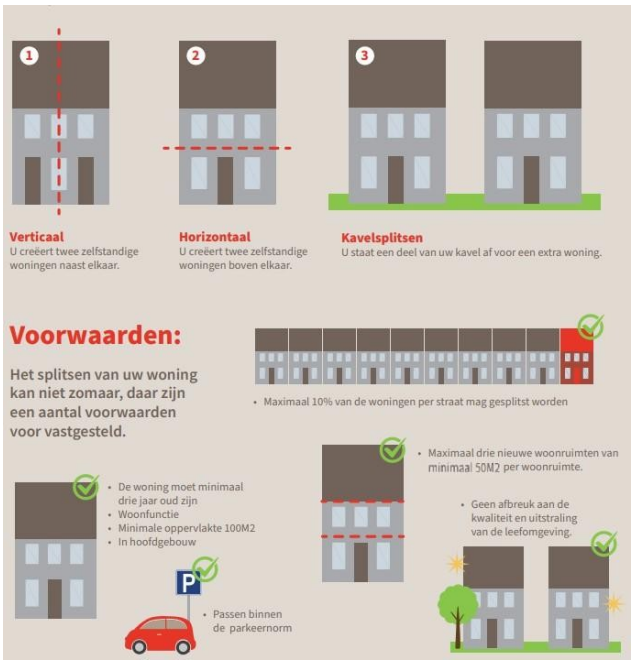
Bouwen is meer dan nieuwbouw. In Bernheze staan veel **grote woningen op ruime percelen**, Grote vrijstaande woningen in de kernen en **(cultuurhistorische) boerderijen** in het buitengebied. Door deze woningen te splitsen, ontstaat op een **snelle en ruimtelijk verantwoorde manier** extra woonruimte.

Buiten de bebouwde kom staan we open voor het splitsen van langevelboederijen. Echter zijn hier vanuit de provincie wel voorwaarden aan verbonden. Hiervoor verwijzen we naar de provinciale maatwerkregeling.

Binnen de bebouwde kom maken we het splitsen van woningen mogelijk. Dit is een vorm van **inbreiding** die goed past bij onze ambitie om **compact en efficiënt te bouwen**. Elke aanvraag wordt beoordeeld op basis van de **kwalitatieve woningopgave per kern**.

Kader & Uitvoering:

Betreft	Basisregel
Splitsen van woningen	De aanvraag voor het splitsen van woningen nemen we in behandeling als er ruimte is in de kwalitatieve opgave in de betreffende woonplaats. Splitsingen voor sociale huurwoningen nemen we altijd in behandeling.
Oppervlakte woonhuis	Zowel de bestaande als de nieuw gecreëerde woning is na splitsing minimaal 60m^2 gbo en heeft een eigen buitenruimte (direct vanuit de woning bereikbaar) van minimaal 3m^2. Een gesplitste woning, waarbij de nieuwe woning een oppervlakte van 50m^2 gbo heeft, is ook toegestaan, hierbij hanteren we dat de woning verhuurd dient te worden als sociale huurwoning of verkocht dient te worden als sociale koopwoning met de daarbij behorende voorwaarden zoals de instandhoudingstermijn.
Parkeren	Voor elke toe te voegen woning geldt de daarvoor geldende parkeernorm.
Stedenbouw	Stedenbouwkundige beoordeling: Iedere aanvraag voor woningsplitsing wordt individueel beoordeeld op basis van de unieke kenmerken van de locatie en de bestaande woning. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de bestaande bebouwing, de omgeving en de impact op de buurt.
Leefbaarheid	Indien meer dan 10% van de woningen in straat gesplitst is, kan de gemeente een aanvullend onderzoek vragen om een vergunning te verlenen.
Weigering	Als de woning minder dan drie jaar geleden is opgeleverd of Indien het splitsingsverzoek niet aan bovenstaande voorwaarden voldoet, kan de vergunning door de gemeente worden geweigerd.
Bijdrage groenfonds	Voor elke toegevoegde woning draagt men bij aan het groenfonds.



F. Passende huisvesting voor internationale werknemers

Doel:

Zorgen voor veilige, verantwoorde en betaalbare huisvesting voor internationale werknemers, met bescherming tegen uitbuiting en overbewoning, en met behoud van leefbaarheid in onze dorpen.

Beschrijving:

Internationale werknemers zijn belangrijk voor de lokale en regionale economie. Tegelijk vraagt hun huisvesting om duidelijke regels, zowel ter bescherming van de werknemer als voor de omgeving. Daarom stelt de gemeente Bernheze eisen aan kwaliteit, veiligheid, registratie en bezetting.

We voorkomen uitbuiting door te eisen dat internationale werknemers **marktconforme huur** betalen en niet afhankelijk worden gemaakt van de werkgever voor hun woonadres. Bewoners moeten zich **verplicht inschrijven in de BRP** op het adres waar zij daadwerkelijk verblijven. Om overlast en druk op de leefomgeving te beperken, geldt dat in reguliere woningen maximaal **vier personen per adres** zijn toegestaan. Voor grootschalige of logieslocaties geldt een afzonderlijke vergunningplicht en aanvullende eisen voor brandveiligheid, privacy, toezicht en leefbaarheid.

Met deze aanpak bieden we internationale werknemers een **menswaardige woonplek** en zorgen we dat de huisvesting geen druk zet op de beschikbare gezinswoningen of de woonkwaliteit in de dorpen.

We zijn **geen voorstander van kamergewijze verhuur** in de dorpskernen. Liever huisvesten we internationale werknemers in:
- **kernrandzones;**
- **vrijkomende agrarische bebouwing**.

Zo voorkomen we druk op de leefbaarheid in de dorpen en houden we woningen in de kernen beschikbaar voor gezinnen en andere doelgroepen.

Het huidige beleid staat kamergewijze verhuur voor internationale werknemers deels toe. Totdat er nieuw beleid is, blijven we dit gebruiken, maar hospitaverhuur en kamergewijze verhuur sluiten we niet uit.

Kader & Uitvoering:

Nieuw beleid opstellen (2026)

We ontwikkelen in 2026 een nieuw beleidskader voor de huisvesting van internationale werknemers, met aandacht voor:
- locatiekeuze (voorkeur voor randzones en agrarische bebouwing);
- woonvormen (geen grootschalige kamergewijze verhuur);
- leefbaarheid en integratie.

Verankering in het Omgevingsplan

In het Omgevingsplan nemen we na herziening van het beleid regels op die:
- kamergewijze verhuur reguleren;
- locatiecriteria vastleggen;
- maximale aantallen per locatie kunnen bepalen.

Monitoring en evaluatie

We volgen:
- het aantal huisvestingslocaties voor internationale werknemers;
- de woonvormen die worden toegepast;
- de impact op leefbaarheid in de kernen.

G. Regionale samenwerking aan de woningbouwopgave

Doel:

De beschikbaarheid van woningen vergroten door nauwe afstemming met regionale partners. Omdat de woningmarkt van Bernheze sterk verweven is met die van omliggende gemeenten en de provincie Noord-Brabant, is regionale samenwerking essentieel om voldoende woningbouw te realiseren. Door gezamenlijke programmering, gedeelde afspraken en structurele afstemming wordt het mogelijk om woningbouwopgaven regionaal te versnellen en te optimaliseren.

Beschrijving:

De gemeente Bernheze bouwt zelf geen woningen. We zijn voor realisatie afhankelijk van corporaties, ontwikkelaars, aannemers, beleggers en van regionale en provinciale ruimtelijke kaders. Daarom werken we intensief samen binnen de regio Noordoost-Brabant om de totale woningbouwproductie te vergroten en projecten beter op elkaar af te stemmen.

Deze samenwerking vindt plaats binnen formele regionale structuren en via vaste maatwerkoverleggen met onze belangrijkste partners. Daarbij richten we ons op het afstemmen van woningbouwaantallen, plancapaciteit, programmering, doelgroepen en fasering. Ook stemmen we regionaal ruimtelijke ontwikkelingen, infrastructuur en duurzaamheid op elkaar af.

De woningbouwopgave wordt daardoor niet per gemeente opgelost, maar in gezamenlijkheid, met heldere afspraken over aantallen, type woningen en voortgang.

Kader & Uitvoering:

Regionale samenwerking en afspraken

We werken actief samen in regionaal verband via de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant en via provinciale overleggen coördineren we woningbouw, ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur.
- *Regionale Woondeal Noordoost-Brabant*

Gezamenlijke afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en Rijk over aantallen, fasering, versnelling en betaalbaarheid. Bernheze committeert zich aan deze afspraken en brengt eigen opgaven actief in.

- *Provinciale afstemming*

Structureel overleg met de provincie Noord-Brabant over woningbouwprogrammering, ruimtelijke ontwikkelingen, woningbouwaantallen, infrastructuur en omgevingskwaliteit.

- *Omgevingsvisie Bernheze 2040*

De regionale verwevenheid en gezamenlijke woningbouwopgave zijn hierin beleidsmatig verankerd.

- *Prestatieafspraken met woningcorporaties*

Jaarlijkse afspraken over sociale huur, verduurzaming, doorstroming, nieuwbouw en beschikbaarheid.

Structurele samenwerkings- en voortgangsoverleggen

We zetten deze samenwerking breder voort via:

- *Samenwerkingstafel Woningbouw (halfjaarlijks)*

Overleg met ontwikkelaars, woningcorporaties en andere bouwpartners om projecten te versnellen, knelpunten te adresseren en regionale afstemming te bevorderen.

- *Kwartaaloverleg corporaties*

Gericht op het bespreken van de voortgang van corporatieprojecten, capaciteitsplanning, vertragingen en kansen voor versnelling.

6.3 Bouwsteen 3 - Vesting: Een duurzamere leefomgeving

Wonen gaat niet alleen over het huis zelf, maar ook over de omgeving waarin mensen leven. De bouwsteen Vesting richt zich op het versterken van de leefbaarheid en duurzaamheid van onze dorpen.

We streven naar woonomgevingen die energiezuinig, klimaatbestendig en sociaal verbonden zijn. Daarbij combineren we ruimtelijke kwaliteit met gemeenschapszin. Leefbaarheid is niet iets wat we achteraf toevoegen; het is het uitgangspunt bij elke ontwikkeling. Zo bouwen we aan toekomstbestendige dorpen waar mensen zich thuis voelen, elkaar ontmoeten en duurzaam kunnen leven.

Wie?	*Leefbaarheid*
Hoger-doel	*Duurzamere leefomgeving*
Subdoelen	6.3.1 *Verduurzamen van de woningvoorraad en energietransitie versnellen*
	6.3.2 *Geschikte woningen voor elke levensfase en behoefte*
	6.3.3 *Slimmer benutten van de bestaande woningvoorraad*
	6.3.4 *Een toegankelijke, klimaatbestendige en sociaal leefbare woonomgeving*

6.3.1 Subdoel: Verduurzamen van de woningvoorraad en energietransitie versnellen

De toekomst van Bernheze is energiezuinig en klimaatbewust. We werken toe naar een gebouwde omgeving die in 2050 volledig energieneutraal en aardgasvrij is.

Dat vraagt om samenwerking, innovatie en investeringen in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. We ondersteunen inwoners en corporaties bij isolatie, zonnepanelen en duurzame installaties. Door te sturen op beleid, subsidies en prestatieafspraken brengen we de energietransitie in een hogere versnelling.

A. Vergunningscriteria voor energieneutrale nieuwbouw

Doel:

De **versnelling van de verduurzaming** van de woningvoorraad en het **voorkomen van energiearmoede** door vanaf 2027 alleen nog vergunningen te verlenen voor **gebouw gebonden energieneutrale nieuwbouwwoningen**.

Beschrijving:

We stellen een **nieuwe norm**: bouwplannen moeten minimaal *gebouw gebonden energieneutraal* zijn. Dat betekent dat alle energie voor verwarming, koeling en ventilatie wordt opgewekt op of aan de woning. Deze maatregel zorgt ervoor dat:

- nieuwe woningen **geen extra energievraag** veroorzaken;
- bewoners profiteren van **lage energielasten** en meer wooncomfort;
- de gemeente voorkomt zo dat er woningen worden gebouwd die later alsnog verduurzaamd moeten worden.

Kader & Uitvoering:

Omgevingsplan: we nemen een algemene regel op van ruimtelijk bouwen in het Omgevingsplan die stelt dat voor alle nieuwbouwwoningen een energieprestatie (EP) eis van EP ≤ 0 geldt. Deze eis wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor bouwen; een aanvraag die niet aan deze eis voldoet, wordt in principe niet ontvankelijk verklaard. We hanteren de landelijke definitie van 'gebouwgebonden energieneutraal' zoals vastgelegd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

Praktijkvoorbeeld

Situatie: Een projectontwikkelaar wil in Bernheze een plan indienen voor 40 nieuwbouwwoningen.

Stap 1 – Toets bij aanvraag

De ontwikkelaar levert samen met de vergunningaanvraag een concept energieprestatieberekening (BENG) aan. Daarin moet staan dat elke woning: Nul-op-de-meter is voor gebouwgebonden energie, dus verwarming, koeling en ventilatie worden volledig opgewekt op of aan de woning (bijv. via warmtepomp + PV-panelen).

Stap 2 – Gemeente toetst

De gemeente controleert of het ontwerp voldoet:

Heeft elk huis voldoende zonnepanelen of collectieve opwek?

Zijn de installaties goed doorgerekend (warmtepomp, WTW, isolatie)?

Wordt er gerekend met realistische verbruiksprofielen?

Stap 3 – Vergunningverlening

Als het plan voldoet, krijgt het project een omgevingsvergunning.

Als het plan niet voldoet (bijvoorbeeld alleen label A+ woningen, maar niet energieneutraal), dan weigert de gemeente de vergunning. De ontwikkelaar moet het plan aanpassen voordat het door kan.

Stap 4 – Effect in de praktijk

Voor de bewoner betekent dit: géén energielasten meer voor verwarming, koeling en ventilatie. Alleen elektra voor apparaten/verlichting moet nog van het net komen.

Voor de gemeente betekent dit: structureel hogere kwaliteit van de woningvoorraad, en minder risico op energiearmoede.

Voor de ontwikkelaar betekent dit: rekening houden met extra bouwkosten (ca. € 10.000–15.000 per woning), maar ook met hogere verkoopwaarde omdat de woningen toekomstbestendig zijn.

B. Zonoriëntatie als ontwerpprincipe

Doel:

Het verbeteren van de **energieprestatie** en **duurzaamheid** van nieuwbouwwoningen door in stedenbouwkundige ontwerpen **rekening te houden met zonoriëntatie**. Dit verlaagt de energievraag, verhoogt het wooncomfort en vergroot de opbrengst van zonnepanelen.

Beschrijving:

Een woning die goed op de zon is gericht, gebruikt minder energie en biedt meer comfort. Door woningen oost-west of zuidgericht te positioneren, benutten we zonlicht optimaal voor passieve verwarming en voor zonnepanelen. Zonoriëntatie wordt een vast onderdeel van **ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ontwerp** in Bernheze.

Kader & Uitvoering:

Binnen de planvorming wordt het volgende advies meegegeven aan ontwerpers en ontwikkelaars:

- *"Het wordt geadviseerd woningen zo te situeren dat ten minste één groot dakvlak geschikt is voor de plaatsing van zonnepanelen en dat bij voorkeur minimaal 70% van het dakoppervlak tussen 9:00 en 17:00 uur zoninstraling ontvangt."*

Dit advies ondersteunt het realiseren van energiezuinige en toekomstbestendige woningen.

C. Energieneutrale en aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050

Doel:

Het realiseren van een energieneutrale gebouwde omgeving zonder aardgas in 2050. Dit draagt bij aan de landelijke klimaatdoelen, verhoogt het wooncomfort en zorgt voor een duurzame en toekomstbestendige woonomgeving.

Beschrijving:

We zetten in op een stapsgewijze verduurzaming van zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Energieneutrale nieuwbouwwoningen wekken hun energie zelf op via zonnepanelen, warmtepompen of warmtenet en hebben goede isolatie. In de bestaande bouw stimuleren we energiebesparing via subsidies, advies en samenwerking met corporaties en zetten we in op het aardgasvrij maken van woningen. Zo maken we de woningvoorraad toekomstbestendig en verminderen we structureel de CO_2-uitstoot.

We sluiten aan bij de Zero Emission Building (ZEB) richtlijn vanuit de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Gebouwen die voldoen aan het ZEB-niveau gebruiken weinig energie, hebben efficiënte installaties, gebruiken geen aardgas en wekken zoveel mogelijk hun eigen energie op. De precieze eisen voor nieuwbouw en bestaande bouw worden nog uitgewerkt door het Rijk.

Kader & Uitvoering:

Nieuwbouw: vanaf 2027 geldt een vergunningsplicht voor gebouwgebonden energieneutrale woningen (zie maatregel B). Deze norm wordt juridisch verankerd in het Omgevingsplan.

Bestaande bouw: we voeren een gemeentelijk verduurzamingsprogramma uit in samenwerking met woningcorporaties en woningeigenaren. Dit programma richt zich op isolatie, warmtepompen, zonnepanelen en energieadvies. Voor de **sociale huursector** streven we ernaar dat het corporatiebezit in 2030 gemiddeld **energielabel A** heeft. Waar mogelijk worden deze woningen voorzien van **zonnepanelen**. Vanaf januari 2029 zijn alle huurwoningen (corporatie en overig) verduurzaamt naar minimaal energielabel D. Ook bij koopwoningen zetten we in op het verduurzamen van slecht geïsoleerde woningen onder andere middels subsidies en ontzorgingstrajecten. We streven ernaar om in 2030 geen koopwoningen met een EFG-label meer te hebben in Bernheze.

Regionale koppeling: we sluiten aan bij landelijke programma's zoals het Nationaal Isolatieprogramma en de Regionale Energiestrategie Noordoost-Brabant (energieregio). Regionaal zetten we in op ten minste 11% energiebesparing in 2030 t.o.v. 2017. *Voor Bernheze betekent dit dat we de koppeling blijven maken met lokale warmteoplossingen (bijvoorbeeld collectieve warmtenetten of all-electric oplossingen).*

Monitoring: Jaarlijkse rapportage over de CO_2-uitstoot van de gebouwde omgeving, percentage aardgasvrije woningen, percentage woningen met zonnepanelen en energiebesparing. Ook gaan we onderzoeken hoe we de voortgang van de isolatieopgave kunnen monitoren.

D. Circulair bouwen stimuleren

Doel:

De bouwsector verduurzamen en het gebruik van primaire grondstoffen verminderen door circulair bouwen te stimuleren. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad, lagere milieubelasting en een efficiënter gebruik van materialen.

Beschrijving:

Circulair bouwen betekent dat materialen en onderdelen van gebouwen **later opnieuw gebruikt kunnen worden**. Bij nieuwbouwprojecten stellen we eisen aan:
- het **materiaalgebruik** (bijv. hergebruikte of biobased materialen),
- de **losmaakbaarheid** van constructies (bijv. schroefbaar, demontabel),
- en de **documentatie** van toegepaste grondstoffen (bijv. via een materialenpaspoort).

Kader & Uitvoering:

Programma van eisen:

"Bij nieuwbouwprojecten op gemeentelijke gronden geldt dat minimaal 20% van de toegepaste materialen hergebruikt of biobased is. Daarnaast moet minimaal 70% van de constructie losmaakbaar zijn en wordt een materialenpaspoort aangeleverd bij oplevering."

Monitoring:
- Aantal projecten met materialenpaspoort.
- Percentage circulair materiaalgebruik in nieuwbouw.

E. Innovatie klimaatadaptie

Doel:

Het stimuleren van **innovatieve maatregelen** voor **klimaatadaptatie**, **waterbesparing** en **hittebeperking**, zodat onze wijken beter bestand zijn tegen **extreme weersomstandigheden**.

Beschrijving:

We stimuleren pilots die bijdragen aan **waterbesparing, koeling en groenere wijken**. Denk aan het hergebruik van regenwater voor toiletspoeling, groene daken en gevels of slimme ventilatie. Deze projecten doen we samen met **woningcorporaties, bouwbedrijven en het waterschap**. Ze sluiten aan bij het programma *Groene Gezonde Structuren (GGS)* en het **Duurzaamheidsakkoord** met corporaties.

Kader & Uitvoering:

Concrete acties:
- In **2030** heeft minimaal **25% van de nieuwbouwprojecten** ervaring met ten minste één klimaatadaptieve maatregel (zoals regenwaterhergebruik of groene daken).

Monitoring:
- Aandeel nieuwbouw met klimaatadaptieve maatregelen.

6.3.2 Subdoel: Geschikte woningen voor elke levensfase en behoefte

De woningvoorraad in Bernheze moet meebewegen met het leven van haar inwoners. Of het nu gaat om starters, gezinnen of senioren: iedereen moet een woning kunnen vinden die past bij zijn of haar levensfase.

Daarom stimuleren we levensloopbestendige en zorggeschikte woningen, zodat inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Door goede spreiding over de kernen en samenwerking met zorgaanbieders maken we wonen en zorg beter op elkaar afgestemd.

A. Levensloopbestendig bouwen als norm

Doel:

Structureel meer **levensloopbestendige woningen** realiseren, zodat inwoners – ook bij ouderdom of fysieke beperking – in hun eigen dorp en woning kunnen blijven wonen en gedwongen verhuizingen worden voorkomen.

Beschrijving:

In elk nieuwbouwproject realiseren we levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn gelijkvloers of eenvoudig aanpasbaar en beschikken over essentiële voorzieningen op de begane grond, zoals een slaapkamer en badkamer. Dit bevordert doorstroming, voorkomt zorgverhuizingen en versterkt sociale samenhang. We differentiëren per locatie: in centra kan het aandeel levensloopbestendig oplopen tot 100%, in het buitengebied ligt het lager. Deze norm wordt in 2026 verwerkt in het afwegingskader en juridisch verankerd in het Omgevingsplan.

Kader & Uitvoering:

Programmering levensloopbestendige woningen

Basisscenario	***2024***	***2030 (opgave)***	***2040 (opgave)***
Nultreden (in regulier wonen)	320	395 (+75)	535 (+215)

Trendscenario	**2024**	**2030 (opgave)**	**2040 (opgave)**
Nultreden (in regulier wonen)	320	395 (+75)	535 (+215)

B. Woningaanpassingen in de bestaande voorraad

Bestaande woningen **toegankelijker en toekomstbestendiger** maken, zodat meer inwoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

Beschrijving:

Niet iedereen kan of wil verhuizen. Daarom stimuleren we dat **bestaande woningen worden aangepast** – denk aan trapliften, drempelvrije doorgangen, aangepaste badkamers of slimme domotica toepassingen. Dit gebeurt deels via de **Wmo**, maar ook via gemeentelijke subsidies en woningcorporaties. Door de toegankelijkheid van de bestaande voorraad te verbeteren, **voorkomen we zorgverhuizingen**, bevorderen we **doorstroming** en ondersteunen we **mantelzorg**.

Kader & Uitvoering:

Concrete acties:

- **Samenwerking:** woningcorporaties, zorg- en welzijnspartners signaleren bewoners die baat hebben bij aanpassing.
- **Communicatie:** via wijkteams en huisartsen inwoners actief informeren over aanpassingsmogelijkheden en subsidies.

Monitoring:
- Aantal aangepaste woningen per jaar;
- Aantal aanvragen via Wmo en gemeentelijke regeling;
- Tevredenheid van bewoners over aanpassing en doorstroom.

C. Hittebestendige maatregelen bij bestaande bebouwing

Doel:

De **gezondheidsrisico's van hitte beperken** en het wooncomfort verbeteren, met extra aandacht voor ouderen, mensen met een zorgbehoefte en lage inkomens.

Beschrijving:

De zomers worden warmer en woningen warmen sneller op. Vooral ouderen en mensen met een beperking lopen gezondheidsrisico's. Daarom adviseren we **hittebestendige maatregelen** zoals:
- buitenzonwering en zonwerend glas,
- vergroening van gevels en daken,
- schaduwrijke buitenruimtes en ventilatiemogelijkheden.

Het Programma Volkshuisvesting streeft naar een **hittebestendige woningvoorraad in 2050**. We richten ons zowel op **particuliere woningen als corporatiebezit**, zodat niemand buiten de boot valt.

Kader & Uitvoering:

Bewustwording en gedrag:
- Jaarlijkse voorlichtingscampagne via bv. De gemeentelijke bewustwording campagne duurzaamheid, wijkteams, huis-aan-huisbladen en sociale media.
- Praktische tips over ventileren, zonwering, vergroening en energiezuinig koelen.

Monitoring:
- aantal campagnes uitgevoerd onder de bewustwordingscampagne duurzaamheid.
- aantal bereikte huishoudens via campagne.

6.3.3 Subdoel: Slimmer benutten van de bestaande woningvoorraad

Nieuwe woningen bouwen is niet altijd de enige oplossing. Een groot deel van de opgave ligt in het slimmer gebruiken van wat er al is.

We stimuleren woningsplitsing, woningdelen, tijdelijke bewoning, doorstroming en het ombouwen van leegstaand vastgoed. Zo vergroten we de woonruimte zonder extra ruimtebeslag. Dit vraagt om maatwerk, duidelijke regels en samenwerking met inwoners die bereid zijn hun woning of erf te delen.

A. Ouderen helpen kiezen: de seniorenwooncoach

Doel:

Ouderen ondersteunen bij hun toekomstige woonkeuzes en **doorstroming** bevorderen, zodat woningen vrijkomen voor nieuwe doelgroepen.

Beschrijving:

Samen met woningcorporaties en welzijnspartijen starten we een **(senioren)wooncoach**. Deze coach helpt inwoners bij vragen over verhuizen, woningaanpassing of levensloopbestendig wonen.

Kader & Uitvoering:

Opstart Seniorenwooncoach

Start wooncoachproject in samenwerking met corporaties en welzijnspartijen in. Daarmee ondersteunen we ouderen bij hun toekomstige woonbehoefte en bevorderen we doorstroming. De wooncoach begeleidt jaarlijks minimaal 25/40/50 senioren bij woonkeuzes en mogelijke verhuisopties.

B. Beter benutten van bestaande woningen

Doel:

Het creëren van extra woonruimte door bestaande woningen slimmer te benutten, zodat de druk op de woningmarkt afneemt en meer mensen betaalbaar kunnen wonen.

Beschrijving:

Bij **woningdelen** wonen meerdere alleenstaanden (vanaf 18 jaar) samen in één woning. Ze hebben ieder een eigen slaapkamer en delen voorzieningen zoals de keuken, badkamer en woonkamer.

Woningdelen biedt voordelen:
- betaalbaarheid: lagere woonlasten per persoon;
- efficiënt ruimtegebruik: geen extra bouwgrond nodig;
- sociale cohesie: gedeeld wonen kan leiden tot meer onderlinge steun.

Het is een passende oplossing voor mensen die zelfstandig willen wonen, maar geen toegang hebben tot een eigen woning. Tegelijkertijd benutten we de bestaande woningvoorraad beter.

Kader & Uitvoering:

Omgevingsplanregel:

"Woningdelen is toegestaan in woningen van toegelaten instellingen. Per woning geldt een maximum van 3 volwassen bewoners zonder gezinsrelatie.

Voorwaarden:
- woningdelen is alleen toegestaan bij huurwoningen van een toegelaten instelling.
- minimaal één privéruimte per persoon
- gedeelde keuken en leefruimte
- eigen- of gedeeld sanitair (minimaal 1 sanitaire ruimte per 2 bewoners)
- moet passen binnen de parkeernormen

Pilotprogramma: Start in 2026 een pilot met meerdere varianten van woningdelen in samenwerking met corporaties.

Communicatie: actieve voorlichting over hospitaverhuur en woningdelen.

Monitoring: jaarlijkse rapportage over aantal gerealiseerde deelwoningen en splitsingen.

C. Duidelijke regels voor voormalige bedrijfswoningen

Doel:

Zorgen voor **veilig en leefbaar wonen** in het buitengebied, zonder aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Beschrijving:

We stellen heldere regels op voor het bestemmen van voormalige bedrijfswoningen in het buitengebied. Deze woningen in het buitengebied en hebben een andere ruimtelijke context dan reguliere woningen. Door voorwaarden te stellen, zoals minimale afstand tot het oorspronkelijke bedrijf of geurbelastinggrenzen, zorgen we voor een passende en veilige woonomgeving.

Kader & Uitvoering:

Omgevingsplanregel:

"Een voormalige bedrijfswoning mag worden omgezet naar reguliere woning als wordt voldaan aan:
- *een maximale geurbelasting van 20 OUe/m³,*
- *een minimale afstand van 50 meter tot het voormalige bedrijf,*
- *geen nieuwe bedrijfswoning bij het oorspronkelijke bedrijf toegestaan."*

Toetsing vindt plaats bij de omgevingsvergunning.

D. Realiseringsprogramma flexwoningen

Doel:

Het structureel en programmatig realiseren van een voorraad hoogwaardige, tijdelijke flexwoningen om acute woonnood op te vangen voor spoedzoekers, starters, arbeidsmigranten en mensen in een overgangssituatie, zodat zij niet tussen wal en schip raken en de druk op de permanente woningvoorraad wordt verminderd.

Beschrijving:

We programmeren flexwoningen voor spoedzoekers, starters, arbeidsmigranten of mensen in een overgangssituatie. Flexwoningen kunnen relatief snel geplaatst worden en zijn vaak tijdelijk van aard. Door flexibel in te spelen op acute woonbehoeften, zorgen we voor een meer toegankelijke woningmarkt en voorkomen we dat mensen tussen wal en schip raken. De locaties en doelgroepsbenadering stemmen we zorgvuldig af met lokale partners.

Kader & Uitvoering:

Programma Flexwonen 2025–2030:
- realisatie van circa 70 flexwoningen tot 2030.
- we wijzen twee locaties aan voor de realisatie van flexwoningen.
- tijdelijkheid: vergunning maximaal 15 jaar, herijking na 10 jaar.

Monitoring: aantal gerealiseerde eenheden opnemen in de Volkshuisvestingsmonitor.

E. Communicatiecampagne Thuispoort

Doel:

Inwoners bewust maken van het belang van **tijdige inschrijving** bij het woonruimteverdeelsysteem *Thuispoort*, zodat kansen op een woning worden vergroot.

Beschrijving:

Veel inwoners weten niet dat je je op tijd moet inschrijven bij **Thuispoort** om kans te maken op een sociale- of midden huurwoning. Daarom starten we een **gerichte communicatiecampagne**.

We leggen op een duidelijke en begrijpelijke manier uit:
- waarom inschrijven belangrijk is;

- hoe de inschrijving werkt;
- en waarom het goed is om je gegevens actueel te houden.

De campagne richt zich op **alle doelgroepen**: van jongeren en starters tot senioren. We gebruiken **lokale kanalen** zoals dorpsbladen, sociale media, wijkteams, scholen en maatschappelijke organisaties. Zo zorgen we ervoor dat de informatie **iedereen bereikt**.

Kader & Uitvoering:

Communicatie: we ontwikkelen informatie op maat voor specifieke doelgroepen: jongeren, starters, senioren, en doelgroepen met urgentie of speciale behoeften. Dit omvat uitleg over inschrijving, wachttijden, en voorrangsregels.

Campagne: jaarlijks voeren we een gerichte communicatiecampagne (bijvoorbeeld voorlichtingsartikelen, sociale media, bijeenkomsten).

Bereik: doel dat alle 18-jarigen binnen 6 maanden na hun verjaardag bekend zijn met Thuispoort.

Samenwerkingspartners: samenwerking met corporaties, scholen, wijkteams en maatschappelijke organisaties voor verspreiding informatie.

Monitoring: jaarlijkse rapportage van aantal nieuwe inschrijvingen Thuispoort, leeftijdsopbouw nieuwe inschrijvers en bereik van de campagne (aantal views/lezers/deelnemers).

F. Woningbouw in kernrandzones onderzoeken

Doel:

Onderzoeken of en hoe we in de **kernrandzones** op een zorgvuldige manier **kleinschalige woningbouw** kunnen realiseren, zonder afbreuk te doen aan het landschap, de natuur, **cultuurhistorie of bodemkwaliteit.**

Beschrijving:

De overgangszone tussen kern en buitengebied biedt soms ruimte voor nieuwe woningen. Alleen als dit leidt tot **kwaliteitsverbetering** van het gebied en binnen duidelijke voorwaarden.

We kijken per locatie naar:
- de **ruimtelijke kwaliteit**;
- de **natuur- en landschapswaarden**;
- de **geschiktheid van de bodem**;
- en de **aanwezigheid van intensieve veehouderijen**.

Woningbouw in deze zones kan worden gekoppeld aan **kwaliteitsverbetering van het buitengebied**, zoals het **saneren van agrarische bebouwing** of het toevoegen van groen. We nemen deze ontwikkelingen mee in een **integrale gebiedsaanpak**, samen met thema's als mobiliteit, water en klimaat. Deze integrale gebiedsaanpak noemen we de ruimtelijke ontwikkelkaart.

Kader & Uitvoering:

Wat zijn kernrandzones:

Kernrandzones zijn overgangsgebieden tussen de bebouwde kom en het buitengebied, aangeduid in de Omgevingsvisie als mixgebieden of groene gezonde cirkels. Deze zones hebben een dubbel karakter: ze liggen dicht bij voorzieningen, maar grenzen aan agrarisch gebied en waardevolle landschappen.

Bebouwing in deze zones vraagt om zorgvuldigheid en kwaliteitsverbetering. Indien we hier bouwen, moet dit bijdragen aan:
- Klimaatadaptatie (bijv. waterberging, hittestressreductie).
- Natuur en biodiversiteit (bijv. landschapsinpassing, vergroening).
- Recreatie en leefkwaliteit (bijv. groene routes, ontmoetingsplekken).

Het nettoresultaat voor deze opgaven moet altijd positief zijn. Het herstel van wijstgronden mag door nieuwe ontwikkelingen niet onmogelijk worden gemaakt, of moet integraal in het plan worden opgenomen.

Kaart en QuickScan kernrandzones: we maken een GIS-kaart van alle kernrandzones binnen Bernheze en voeren voor iedere zone een **QuickScan** uit op:

a. nabijheid bebouwde kom/infrastructuur,

b. ecologie (Natura2000/natuurwaarden),

c. cultuurhistorie/monumenten,

d. bodem/grondwater,

e. stikstofgevoeligheid,

f. aanwezigheid/intensiteit veehouderijen.

Deze locaties worden weergeven met 'kansrijk', 'voorwaardelijk' en 'onhaalbaar'.

Voorwaarden voor wijzigingen van het omgevingsplan:
- woningbouw alleen toegestaan als sprake is van kwaliteitsverbetering buitengebied (bijv. sanering intensieve veehouderij of landschapsinpassing),
- maximaal X woningen per locatie (te bepalen in afwegingskader),
- behoud en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.
- woning voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteit plan Nieuwe woningen Buitengebied.

G. Samenwerken aan langer thuis wonen

Doel:

De samenwerking tussen **zorg, welzijn en volkshuisvesting** versterken, zodat mensen langer zelfstandig kunnen wonen.

Beschrijving:

Om inwoners te ondersteunen bij het langer zelfstandig wonen, werken we intensief samen met bestaande programma's zoals: Groene Gezonde Structuren (GGS) en Breed Maatschappelijk Beleid (BMB). Deze samenwerking richt zich op: **valpreventie, eenzaamheid tegengaan, toegankelijke en veilige woonomgevingen, groene en klimaatbestendige wijken, en het verbinden van wonen met zorg en welzijn**.

Kader & Uitvoering:

Om dit doel te bereiken, werken we aan de volgende concrete acties en kaders:

Structurele samenwerking: Structureel overleg met GGS- en BMB-programma's om voortgang en knelpunten te bespreken.

Projectafspraken: jaarlijks projecten uitvoeren die bijdragen aan langer zelfstandig wonen (bijv. groene ontmoetingsplekken, preventieprogramma's, woningaanpassingen).

Uitvoering Programma Volkshuisvesting: Jaarlijkse herziening van het uitvoeringsprogramma Volkshuisvesting op basis van de Woonzorgvisie. Dit borgt de koppeling tussen volkshuisvesting, zorg en welzijn.

6.3.4 Subdoel: Een toegankelijke, klimaatbestendige en sociaal leefbare woonomgeving

Een goede leefomgeving is veilig, groen en sociaal. We willen dat inwoners zich prettig voelen, elkaar kunnen ontmoeten en beschermd zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Daarom zetten we in op vergroening, klimaatadaptieve maatregelen, sociale menging en toegankelijke-openbare ruimte. Via prestatieafspraken, groennormen en bewonersinitiatieven bouwen we aan dorpen waar duurzaamheid en samenleven hand in hand gaan.

A. Koel bouwen: lichte kleuren tegen opwarming

Doel:

Voorkomen dat woningen en buurten te warm worden door **lichte gevel- en dakkleuren** te adviseren bij nieuwbouw. Dit helpt tegen *hittestress* en verhoogt het wooncomfort.

Beschrijving:

Vanaf **1 januari 2027** adviseren we dat woningen in een **lichte kleurstelling (LRV ≥ 50)** worden uitgevoerd. Lichte kleuren **weerkaatsen zonlicht** en houden woningen en de omgeving koeler. Dit is vooral belangrijk voor **kwetsbare bewoners** zoals ouderen of mensen met gezondheidsproblemen.

Kader & Uitvoering:

Adviseren bij **alle nieuwbouwprojecten vanaf 1 januari 2027**. Dit nemen we op in het programma van eisen.

Uitzonderingen alleen bij **beschermd dorpsgezicht of monumentale panden**.

B. Minder hitte in huurwoningen

Doel:

Het verminderen van **hittestress** in sociale huurwoningen door prestatieafspraken te maken met woningcorporaties.

Beschrijving:

In sociale huurwoningen is het vaak lastig voor bewoners om zelf maatregelen te nemen tegen hitte. Daarom spreken we met woningcorporaties af dat zij bij **nieuwbouw, renovatie en onderhoud** maatregelen nemen om hittestress te beperken. Denk aan:

- **buitenzonwering;**
- **zonwerend glas;**
- **kleinere glasvlakken op het zuiden;**
- **goede ventilatiemogelijkheden;**
- en **groene daken of gevels** waar mogelijk.

Kader & Uitvoering:

Om dit doel te bereiken, werken we aan de volgende concrete acties en kaders:

Prestatieafspraken corporaties: Jaarlijks opnemen van hittemaatregelen in de prestatieafspraken via het duurzaamheidsakkoord, met aandacht voor zowel nieuwbouw als renovatie/verbetering van bestaande woningen.

C. Ruimte reserveren voor energievoorzieningen

Doel:

Elke nieuwe wijk toekomstbestendig maken door **ruimte te reserveren voor netuitbreiding**, zoals transformatorstations en laadinfra, zodat het energienet kan meegroeien met de woningbouw.

Beschrijving:

Bij nieuwe woongebieden moet vanaf het begin rekening worden gehouden met de uitbreiding van het elektriciteitsnet. Door in de planvorming direct ruimte op te nemen voor een transformatorstation of vergelijkbare energievoorzieningen, voorkomen we vertraging, extra kosten en aanpassingen achteraf. Dit maakt de wijk beter voorbereid op warmtepompen, laadinfra en andere onderdelen van de energietransitie.

Kader & Uitvoering:

- **Toetsing bij vergunningverlening:** Ontwikkelaars zijn verplicht bij planvorming aan te tonen dat ruimte voor netuitbreiding is meegenomen. Toetsing gebeurt bij de omgevingsvergunning en bij anterieure overeenkomsten.
- **Beoordelingskader omgevingsplan:**

"In nieuwe woongebieden (>30 woningen) wordt minimaal 50 m² bestemd voor een transformatorstation of vergelijkbare energievoorziening.

D. Ruimte voor ontmoeting

Doel:

Wijken ontwerpen waar bewoners elkaar makkelijk kunnen ontmoeten, zodat **veiligheid**, **saamhorigheid** en **leefbaarheid** groeien.

Beschrijving:

We reserveren bij nieuwbouw ruimte voor **pleinen, binnentuinen, speel- en beweegplekken buurtkamers of bankjes**. We werken hierbij volgens het BOSS-concept (Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten in de openbare ruimte). Dat vergroot de sociale samenhang en het gevoel van veiligheid, vooral bij ouderen en zorgbehoevenden.

Kader & Uitvoering:

- **Programma van Eisen:** *"Bij nieuwbouwprojecten met ≥20 woningen moet het stedenbouwkundig plan minimaal één collectieve ontmoetingsruimte bevatten (zoals een plein, binnentuin, speel- en beweegplek, buurtkamer of gelijkwaardig). De invulling van deze ruimte is project specifiek en wordt afgestemd op de bestaande voorzieningen in de omgeving. De ruimte moet openbaar toegankelijk, veilig bereikbaar en ingericht zijn met zitgelegenheden en groenvoorziening."*
- **Samenwerking met bewoners: p**articipatie met (toekomstige) bewoners om te bepalen welke vorm van ontmoeting het meest bijdraagt aan hun behoeften en sociale samenhang.
- **Beheer:** Duidelijke afspraken met gemeente, corporaties en bewonersgroepen over onderhoud, zodat de plekken aantrekkelijk en veilig blijven.

E. Ruimte voor nieuwe woonvormen

Doel:

Meer ruimte bieden voor innovatieve woonvormen, in het bijzonder **Tiny houses** en **meergeneratiewoningen**, die inspelen op veranderende woonwensen en bijdragen aan sociale verbondenheid, betaalbaarheid en zorgzaamheid in de buurt.

Beschrijving:

We stimuleren woonconcepten zoals **Tiny houses, meergeneratiewoningen (kangoeroewoningen), hofjes en collectieve woonprojecten**. Deze woonvormen bieden oplossingen voor actuele uitdagingen:

- **Tiny houses** creëren betaalbare, duurzame en compacte woningen voor starters en alleenstaanden.
- **Meergeneratiewoningen** maken het mogelijk om zorg en ondersteuning binnen één huishouden te organiseren, zonder verlies van zelfstandigheid.

Bij de beoordeling van woningbouwplannen hanteren we een afwegingskader waarin projecten met deze innovatieve woonvormen extra waardering krijgen. Zo geven we ruimte aan initiatieven die sociale verbondenheid bevorderen en inspelen op veranderende woonwensen.

Kader & Uitvoering:

Omgevingsplanregels en voorwaarden

Woonvorm	Omgevingsplanregel	Voorwaarden
Tiny houses	*Tiny houses toegestaan op aangewezen locaties Met de specifieke bouwaanduiding Tiny Houses- conform Omgevingsplan.*	• geen minimale m2 GBO-oppervlakte. • vast of verplaatsbaar, geen caravan. • duurzaam en energiezuinig. • in achtertuin alleen onder voorwaarden mantelzorgwoning/bijwoning • zie begrippenlijst.
Meergeneratiewoning	*Op aangewezen kavels maximaal één meergeneratiewoning toegestaan.*	• maximaal 2 wooneenheden binnen één hoofdgebouw. • niet juridisch splitsbaar en niet los verkoopbaar. • extra parkeernorm: 1 extra plek op eigen terrein. • zie begrippenlijst.

Concrete projecten

We realiseren een plek waar Tiny houses gerealiseerd kunnen worden in de koopsector. Dit staat gepland in project de Bunders in Heesch.

F. Integrale water- en bodemrichtlijnen voor woningbouw

Doel:

Zorgen dat nieuwe woningen **veilig en klimaatbestendig** zijn, met water en bodem als uitgangspunt, zodat nieuwe woningen geen extra risico's lopen op wateroverlast, droogte of bodemdaling.

Beschrijving:

Enkeerdgronden

Enkeerdgronden bevinden zich vaak aan de randen van dorpen en steden en worden regelmatig aangewezen als mogelijke bouwlocaties. Toch zijn deze gronden **erg waardevol** vanwege hun bodemkenmerken:

- Ze bevatten veel humus, waardoor ze vruchtbaar zijn, water goed vasthouden en dit langzaam afgeven aan de ondergrond (zoals een spons).
- Bebouwing maakt deze bodemstructuur kapot en herstel gaat zeer langzaam.

Daarom is het belangrijk om de enkeerdgronden expliciet in te brengen op het onderdeel bodem en water sturend bij de ruimtelijke ontwikkelkaart die ontwikkeld gaat worden.

We bouwen niet op plekken waar wateroverlast, tektonische bewegingen of de **Peelrandbreuk** risico's opleveren. Water en bodem sturen onze ruimtelijke keuzes.

Kader & Uitvoering:

Programma van eisen:

*" We bouwen niet op plekken waar wateroverlast en tektoniek van het breukensysteem, expliciet de **Peelrandbreuk,** risico's opleveren. Water en bodem sturen onze ruimtelijke keuzes. Bij nieuwbouwprojecten dient aangetoond te worden dat wateroverlast van breukensysteem niet leiden tot aantasting van woongenot en veiligheid. Projecten voldoen aan de lokale water- en bodemrichtlijnen zoals vastgesteld in het gemeentelijke toetsingskader."*

G. Veilig bouwen bij Peelrand- en Mellebreuk en beekdalen

Doel:

Voorkomen dat woningen gebouwd worden op **onveilige of waardevolle bodem**.

Beschrijving:

Peelrandbreuk

Het toevoegen van bebouwing in beekdalen en op of tegen de Peelrandbreuk is **zeer ongewenst**, omdat dit te veel risico geeft voor toekomstige bewoners.

- Binnen **100 meter** (50m aan beide zijde) van de Peelrandbreuk is een **geotechnisch onderzoek verplicht**. Dit onderzoek geeft inzicht in de exacte ligging van de breuk.
- Binnen **100 meter** (50m aan beide zijde) van de Peelrandbreuk zijn **kelders onder woningen niet toegestaan**, om wateroverlast te voorkomen (ervaring uit het verleden).

De Provincie Noord-Brabant heeft een kaart met een ruwe inschatting van de ligging van de breuklijnen. De kaart van de Provincie Noord-Brabant en het gemeentelijk onderzoek naar ligging breuken zijn leidend voor het advies. Onderzoek naar de precieze ligging is in ontwikkeling. Nieuwe data of inzichten kunnen leiden tot nauwkeuriger advies.

Beekdalen

De zone van de beekdalen wordt getoetst op de kaart van het waterschap Aa en Maas NBW zomer en winter.

Kader & Uitvoering:

Omgevingsplanregel:

- *Op de Peelrand- en Mellebreuk of binnen 50 m van de breuklijn (25m aan beide kanten) geldt een bouwverbod.*
- *Daarbuiten is woningbouw toegestaan, maar binnen 100 m (50m aan beide kanten) zijn kelders verboden en is geotechnisch onderzoek verplicht.*
- *Uitzonderingsregel: Geldt niet voor civieltechnische of cultuurtechnische voorzieningen.*
- *In het beekdal geldt een woningbouwverbod.*

H. Beleidsuitwerking voor gestapelde bouw

Doel:

Slim en toekomstbestendig omgaan met de schaarse ruimte in de kernen door het mogelijk maken van **gestapelde bouw tot enkele bouwlagen**, zonder verlies van groen, dorps karakter en leefkwaliteit.

De beleidsuitwerking biedt duidelijke kaders, ontwerpprincipes en spelregels voor de toepassing van gestapelde bouw, zodat deze bouwvorm zorgvuldig wordt ingezet en goed aansluit op de schaal en identiteit van onze dorpen.

Deze uitwerking dekt de toepassing van **gestapelde bouw tot enkele bouwlagen (geen hoogbouw in stedelijke zin)**, passend bij de schaal van onze kernen. Het gaat om **zorgvuldig ingepaste meerlaagse bebouwing** die niet concurreert met beeldbepalende dorpsstructuren, zoals kerktorens of historische linten. Deze uitwerking zal worden meegenomen in de ruimtelijke ontwikkelkaart die in 2026 integraal zal worden opgesteld.

Beschrijving:

Om de woningbouwopgave binnen de kernen efficiënt te realiseren, zetten we in op **gestapelde bouw** als waardevolle aanvulling op grondgebonden woningen. Door beperkt meerlaagse bebouwing toe te passen, kan het woningaanbod worden verbreed, kunnen starters en senioren beter worden bediend en ontstaat meer variatie in woningtypen – zonder uitbreiding in het buitengebied.

Deze beleidsuitwerking geeft richting aan:

- **Waar** gestapelde bouw mogelijk is en onder welke **voorwaarden**.
- **Hoe** gestapelde bouw ruimtelijk en architectonisch wordt **ingepast** in de bestaande omgeving.
- Welke **ontwerpprincipes** en **kwaliteitscriteria** gelden om de leefbaarheid te borgen.
- Hoe de toepassing van gestapelde bouw wordt **gevolgd, gemonitord en bijgestuurd**.

De beleidsuitwerking vormt de basis voor nadere regels in het **omgevingsplan** en zorgt voor een voorspelbare, consistente aanpak bij toekomstige bouwplannen.

Kader & Uitvoering:

Beleidsuitwerking gestapelde bouw

We ontwikkelen een beleidsuitwerking waarin:
- **Regels en kaders** voor maximale bouwhoogte, locatiekeuze en inpassing worden vastgelegd.
- **Acties** voor uitvoering en monitoring van hoogbouwprojecten worden benoemd.
- **Waarborgen** voor leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit worden opgenomen.

I. Toegankelijke woonomgeving

Doel:

Het creëren van een woonomgeving waarin levensloopbestendige woningen goed bereikbaar en bruikbaar zijn voor alle bewoners, ook ouderen en mensen met een beperking.

Beschrijving:

We optimaliseren parkeervakken bij levensloopbestendige woningen en zorgen voor voetpaden die geschikt zijn voor rollators en rolstoelen. Dit gebeurt conform het Programma Mobiliteit 2025-2035 en de parkeernormen uit de Nota Parkeerbeleid. We houden hierbij aandacht voor klimaatadaptiviteit omdat juist kwetsbare groepen ook voldoende verkoeling moeten kunnen vinden tijdens hun wandelingen. Om hierin een goede balans te vinden, maken we een beleidsuitwerking die laat zien hoe dit er uit ziet. Het resultaat is een toegankelijke, veilige en sociale woonomgeving waar zelfstandig wonen wordt ondersteund. Uitvoering vindt plaats onder de programma's GGS en Mobiliteit.

Kader & Uitvoering:

Samenwerking met mobiliteitsprogramma en programma GGS:
- *Afstemming met het Programma Mobiliteit 2025-2035 voor consistente toegankelijkheid in hele kernen.*
- *Opstellen integrale beleidsuitwerking toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit. De resultaten nemen we op in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte.*
- *Regelmatige evaluatie van gerealiseerde infrastructuur en benodigde verbeteringen.*

J. Veilige thuissituatie bevorderen

Doel:

Het creëren van een fysieke woonomgeving die bijdraagt aan de veiligheid van bewoners, zodat zelfstandig wonen voor kwetsbare groepen wordt ondersteund.

Beschrijving:

We investeren in een woonomgeving waarin veiligheid in en rond de woning centraal staat. Dit omvat goede openbare verlichting, veilige woningontsluiting, aandacht voor sociale veiligheid en actieve samenwerking met partners zoals politie, welzijnsorganisaties en buurtpreventie.

Kader & Uitvoering:

- **Verlichting en openbare ruimte:** Plaatsen van voldoende straatverlichting, met aandacht voor donkere hoeken en kwetsbare plekken.
- **Veilige woningontsluiting:** Toegankelijke en overzichtelijke in- en uitgangen bij woningen en appartementen. Gebruik van helder zichtlijnen en vermijden van afgesloten hoekjes waar toezicht ontbreekt.
- **Beleidsregels:** We maken beleid maken over openbare verlichting.

K. Wonen in een groene omgeving stimuleren

Doel:

Het bevorderen van een **groene en klimaatadaptieve woonomgeving** die bijdraagt aan gezondheid, welzijn, biodiversiteit en klimaatbestendigheid.

Beschrijving:

We zorgen dat **groen altijd binnen loopafstand** is. We stimuleren dit met o.a. groene binnentuinen, gevelgroen, boomrijke straten en natuur inclusief bouwen. Elke woning moet toegang hebben tot kwalitatief openbaar groen binnen loopafstand. Groen verlaagt hittestress, vergroot wateropvang en nodigt uit tot ontmoeting.

Kader & Uitvoering:

Verdere uitwerking vindt plaats in het programma Groene Gezonde Structuren.

L. Onderzoek naar hittegevoelige locaties

Doel:

Inzicht krijgen in **hittegevoelige plekken** om bewoners en gebouwen te beschermen.

Beschrijving:

We onderzoeken waar hittestress het grootst is, vooral bij scholen, zorginstellingen en seniorencomplexen. Op basis daarvan nemen we **gerichte maatregelen** zoals extra groen, schaduw of ventilatie.

Kader & Uitvoering:

Verdere uitwerking vindt plaats in het programma Groene Gezonde Structuren.

M. Inrichtingsprincipes voor hittebestendige nieuwbouw

Doel:

Het vergroten van het wooncomfort en de klimaatbestendigheid van nieuwe woningen door het stimuleren van ontwerpkeuzes die hittestress beperken.

Beschrijving:

Bij nieuwbouwprojecten moedigen we het toepassen van hittebestendige ontwerpprincipes aan. Deze principes helpen hittestress te verminderen en dragen bij aan een prettig leefklimaat voor bewoners, nu en in de toekomst. Het gaat onder meer om het creëren van schaduwrijke plekken, groen in en om gebouwen (zoals groene daken en gevels), natuurlijke ventilatie, lichte bouwmaterialen, buitenzonwering en een doordachte oriëntatie van woningen en ramen.

Deze principes worden aangeboden als **praktische en toepasbare handreikingen** voor initiatiefnemers en ontwikkelaars. Ze ondersteunen bij het maken van klimaatbestendige ontwerpkeuzes en dragen bij aan een toekomstbestendig woon- en leefklimaat. Projecten die deze principes serieus meenemen, sluiten

beter aan bij de duurzaamheidsdoelen van de gemeente en kunnen daardoor een **positieve bijdrage leveren aan de afweging** die bij ruimtelijke plannen wordt gemaakt.

De handreikingen worden tevens geïntegreerd in de bredere **communicatiecampagne duurzaamheid**, zodat zowel professionals als inwoners bewust worden van het belang van hittebestendig bouwen.

Kader & Uitvoering:

Om initiatiefnemers te ondersteunen bij hittebestendig ontwerpen hanteren we de volgende adviesrichtingen:

- **Zon- en warmteregulering:** we adviseren het toepassen van zonwerende maatregelen, zoals externe zonwering, zonwerend glas of andere effectieve vormen van schaduwwerking.
- **Gebouwontwerp en isolatie:** stimuleer een goede warmte/koude-balans in het ontwerp, zodat warmte niet onnodig wordt vastgehouden. Bebouwing dient uiteraard te voldoen aan de wettelijke eisen, waaronder de TOjuli-norm binnen de BENG-systematiek.
- **Aandacht voor kwetsbare groepen:** bij projecten waar een groot aandeel kwetsbare bewoners wordt verwacht, raden we aan extra aandacht te besteden aan schaduwvoorzieningen, verkoelende buitenruimtes en maatregelen die oververhitting beperken.
- **Aanbevelingen voor ruimtelijke inrichting:** in ruimtelijke plannen kunnen initiatiefnemers rekening houden met:
  - het gebruik van materialen met een hoge albedowaarde;
  - oriëntatie die natuurlijke ventilatie en windcorridors bevordert;
  - een zorgvuldige positionering en omvang van glasoppervlakken, met name aan de zuidzijde, of aanvullende schaduwwerking waar nodig;
  - inzichtelijk maken van de effecten van de ontwikkeling op hittestress, met als streven dat de situatie in de omgeving niet verslechtert.
- **Aansluiting bij andere gemeentelijke programma's:** deze adviezen sluiten aan bij het programma GGS, waarin onder meer aandacht is voor schaduwwerking op langzaam verkeerroutes, afstand tot koelteplekken en het aandeel groen in wijken.

N. Bewoners informeren over verkoeling en airco-gebruik

Doel:

Bewoners bewust maken van maatregelen om woningen koel te houden en het verantwoord gebruik van airconditioning te stimuleren.

Beschrijving:

We ontwikkelen communicatiemateriaal waarmee bewoners praktische tips krijgen om hun woning koel te houden tijdens hete periodes. Dit omvat: het sluiten van gordijnen, slim ventileren, gebruik van buitenzonwering, isolatiemaatregelen en het verantwoord gebruik van airco's.

Kader & Uitvoering:

Om dit doel te bereiken, werken we aan de volgende concrete acties en kaders:

Ontwikkelen van communicatiemateriaal: Flyers, digitale nieuwsbrieven en korte video's met praktische tips over woningverkoeling. Informatie over verantwoord gebruik van airco's, inclusief energiebesparing en milieueffecten.

7 Uitvoeringsagenda: hoe gaan we dat doen?

Voor meer informatie zie: Uitvoeringsagenda.

8 Hoe gaan we dit monitoren?

Met dit programma willen we de komende jaren werken aan goed wonen in Bernheze voor vandaag en morgen. Omdat ontwikkelingen snel gaan, willen we kunnen bijsturen. Ook willen we de gemeenteraad goed op de hoogte houden van de voortgang van dit programma. Daarvoor is monitoring nodig. Dus stellen we jaarlijks in het eerste kwartaal de Monitor Wonen op. De monitor wordt vastgesteld door het college en ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. In de monitor geven wij aan hoe het staat met de uitvoering van het Programma Wonen.

Waar sturen we op?

Om te kunnen monitoren hoe de acties in dit Programma bijdragen aan de doelstellingen, is van belang te benoemen wat we precies bedoelen met de verschillende termen. Eventuele aanpassingen verwerken we in het programma volkshuisvesting. We hebben de afgelopen jaren namelijk gemerkt dat wet- en regelgeving snel kan wijzigen. Het programma volkshuisvesting wordt twee keer per jaar aangeboden ter actualisatie aan het college.

Publieke Woningbouwkaart

Naast de monitor, zorgen we voor een Publieke Woningbouwkaart. De Woningbouwkaart is een interactieve kaart van de gemeente Bernheze met alle projecten die in studie, in voorbereiding of in aanbouw zijn. Bij elk project zie je hoeveel woningen er gebouwd gaan worden en om welk type woningen het gaat. Ook zie je bijvoorbeeld of het huur- of koopwoningen zijn, in welke prijsklasse ze vallen en wie de ontwikkelaar is. Naast de Woningbouwkaart is er een dashboard met aanvullende informatie, die een totaalbeeld van de woningbouw in de gemeente geeft.

Actief en flexibel programma

Het Programma Volkshuisvesting is geen statisch document, maar een flexibel en actiegericht programma. We blijven jaarlijks reflecteren op de effectiviteit en actualiteit van onze acties en doelen. Nieuwe beleidsontwikkelingen, veranderende wet- en regelgeving of signalen uit de samenleving kunnen aanleiding zijn voor tussentijdse aanpassingen. De gemeenteraad blijft daarbij elk jaar nauw betrokken via de monitor, voortgangsrapportages en de updates van het woningbouwprogramma. Indien nodig, herijken we het hele programma, niet alleen in 2026 of 2027, maar wanneer de situatie daar om vraagt.

Inhoudelijke voortgang

Naast de Monitor Wonen, de woningbouwkaart en de update van het woningbouwprogramma, rapporteren wij over de voortgang van het programma aan het college en de gemeenteraad via de Jaarrekening, Voorjaarsnota en Begroting.

9 Afkortingen en verklarende woordenlijst

Afkorting / Term	Verklaring
BENG	*Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.* Energieprestatie-eis voor nieuwbouw vanaf 2021.
DAEB	*Drempelwaarde Aanvullende Eisen Bijzondere Woningen* Inkomensgrens voor sociale koopwoningen (1,5x DAEB = maximaal toegestane inkomensgrens).
OUe/m³	*Odour Unit per kubieke meter* Maat voor geurhinder (gebruikt bij voormalige bedrijfswoningen).
TOjuli	*Temperatuuroverschrijding Juli* BENG-eis voor beperking van oververhitting in gebouwen.
VON	*Vrij Op Naam* Aanduiding dat bijkomende kosten (zoals overdrachtsbelasting en notariskosten) zijn inbegrepen in de koopprijs van een woning.
WMO	*Wet Maatschappelijke Ondersteuning* Regelt ondersteuning voor mensen met een beperking of zorgvraag.
Aftoppingsgrens	De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslagregelingen. Er zijn twee aftoppingsgrenzen: een lage voor eenpersoonshuishoudens en een hogere voor meerpersoonshuishouden. Over de huur boven deze grenzen wordt geen of relatief minder huurtoeslag gegeven.

Beekdallandschap	Het beekdallandschap bevindt zich in het zuiden van Bernheze en omvat de beekdalen van de Leijgraaf en de Aa. Dit gebied is halfopen en heeft een kleinschalig en dynamisch karakter. Meer details hierover staan in de Omgevingsvisie.
Betaalbare koop	Onder betaalbare koopwoningen vallen (prijspeil 2026): • Sociale koop: tot € 336.000 • Betaalbare koop: € 336.000 tot € 420.000
Circulair	Circulair bouwen gaat ervan uit dat producten van nu de grondstoffen zijn voor later: na gebruik kunnen producten gedemonteerd worden en de materialen opnieuw worden gebruikt. Circulair gaat dus uit van een wereld zonder afval.
CPO	Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkelt een groep inwoners samen hun woningen.
Doelgroepenverordening	Met een doelgroepenverordening kan de gemeente in een bestemmingsplan (omgevingsplan) voor nieuwbouwwoningen vastleggen of deze tot een woningbouwcategorie moeten behoren. Denk aan sociale huur, middenhuur of betaalbare koop. De regels voor instandhouding in een prijssegment staan wel in de doelgroepenverordening, toewijzing aan doelgroepen wordt er niet in geregeld.
Doorstroming	Op de woningmarkt is dit de verhuizing van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen.
Dure koop	Onder dure koopwoningen vallen (prijspeil 2026): Woningen van € 420.000 en duurder.
Eengezinswoningen	Woningen die tevens een geheel pand vormen
Enkeerdgronden	Vruchtbare, sponsachtige bodems die water vasthouden. Ongeschikt voor bouw vanwege kwetsbaarheid.
Geclusterde woningen	Geclusterde (ouderen)woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.
Hittestress	Oververhitting van woningen door klimaatverandering (tegengegaan met zonwering, groene gevels).
Kernrandzone	Overgangsgebied tussen dorpskern en buitengebied, waar mogelijk woningbouw plaatsvindt.
Klimaatadaptief	Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.
Knarrenhofje	Kleinschalige woonvorm voor ouderen, gericht op gemeenschapsleven en zelfstandigheid.
Kwaliteitskortingsgrens	De kwaliteitskortingsgrens (in 2025 €477,20) is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid. Jongeren onder de 23 jaar krijgen alleen huurtoeslag voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens.
Kwetsbare jongeren	Jongeren tussen de 18 en 27 jaar die wel zelfstandig kunnen wonen, maar zonder ondersteuning niet via de reguliere woonruimteverdeling aan een woning komen, en die niet in aanmerking komen voor Beschermd Wonen of Jeugdhulp met verblijf. Jongeren die geen medische of juridische urgentie hebben, maar wel een duidelijke woon- en begeleidingsbehoefte.
Levensloopbestendig wonen	Woningen aangepast aan veranderende behoeften (bijv. rolstoeltoegankelijk).
Maatwerk Omgevingskwaliteit	Maatwerk Omgevingskwaliteit is de regeling waarmee in Noord-Brabant het toevoegen van (nieuwe) woningen in het buitengebied alleen mogelijk is als het initiatief mede bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit bijvoorbeeld door sanering, sloop, natuur- of landschapmaatregelen, of een financiële bijdrage. Via deze regeling wordt vervangen wat vroeger geregeld was onder o.a. de oude Ruimte voor Ruimte regeling.
Middenhuur	Huurwoningen voor middeninkomens, tussen sociale huur en vrije sector in: € 932,93 en € 1.228,07 (prijspeil 2026).
Nultreden	Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.
Omgevingsplan	Het omgevingsplan bevat algemene regels over de fysieke leefomgeving. Dit vervangt o.a. de bestemmingsplannen.

Peelrandbreuk	Geologische breuklijn in Brabant. Risico op wateroverlast; bouwen binnen 100 meter wordt ontraden.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen gemeente en woningcorporaties over het woningbouwbeleid in een gemeente.
Sociale huur	Huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 932,93 (prijspeil 2026).
Sociale koop	Betaalbare koopwoningen voor lage inkomens.
Statushouder	Een asielzoeker met een verblijfsvergunning. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt vergunninghouders aan gemeenten (dat is de zogenoemde taakstelling). Gemeenten moeten statushouders passende woonruimte aanbieden.
Tijdelijke woning	Onder tijdelijke woningen worden woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Deze woningen zijn van permanente of tijdelijke kwaliteit (max 15 jaar).
Tiny house	Een betaalbaar en compact huis(je) met een woonoppervlak van maximaal 50 m². Het kan vast op de grond staan maar het kan ook mobiel zijn (maar het is geen caravan). Een Tiny house heeft een unieke uitstraling, is zeer duurzaam (soms zelfs zelfvoorzienend of energieneutraal) en gaat gepaard met aandacht voor natuur, milieu, ecologie en omgeving. Het wonen in Tiny houses staat gelijk aan wonen in het groen, op kleine schaal.
Urgentieregeling	Regionale afspraken over voorrang bij woningtoewijzing voor kwetsbare groepen.
Vrije sector huur	Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 1228,07 (prijspeil 2026).
Waterberging	Ruimte reserveren voor opslag van regenwater om overlast te voorkomen.
Zorggeschikte woning	Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen die vallen onder de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

Uitvoeringsagenda	/join/id/regdata/gm1721/2026/1f75ee880c084c49b492ed50b6591271/nld@2026-10-22;06461127