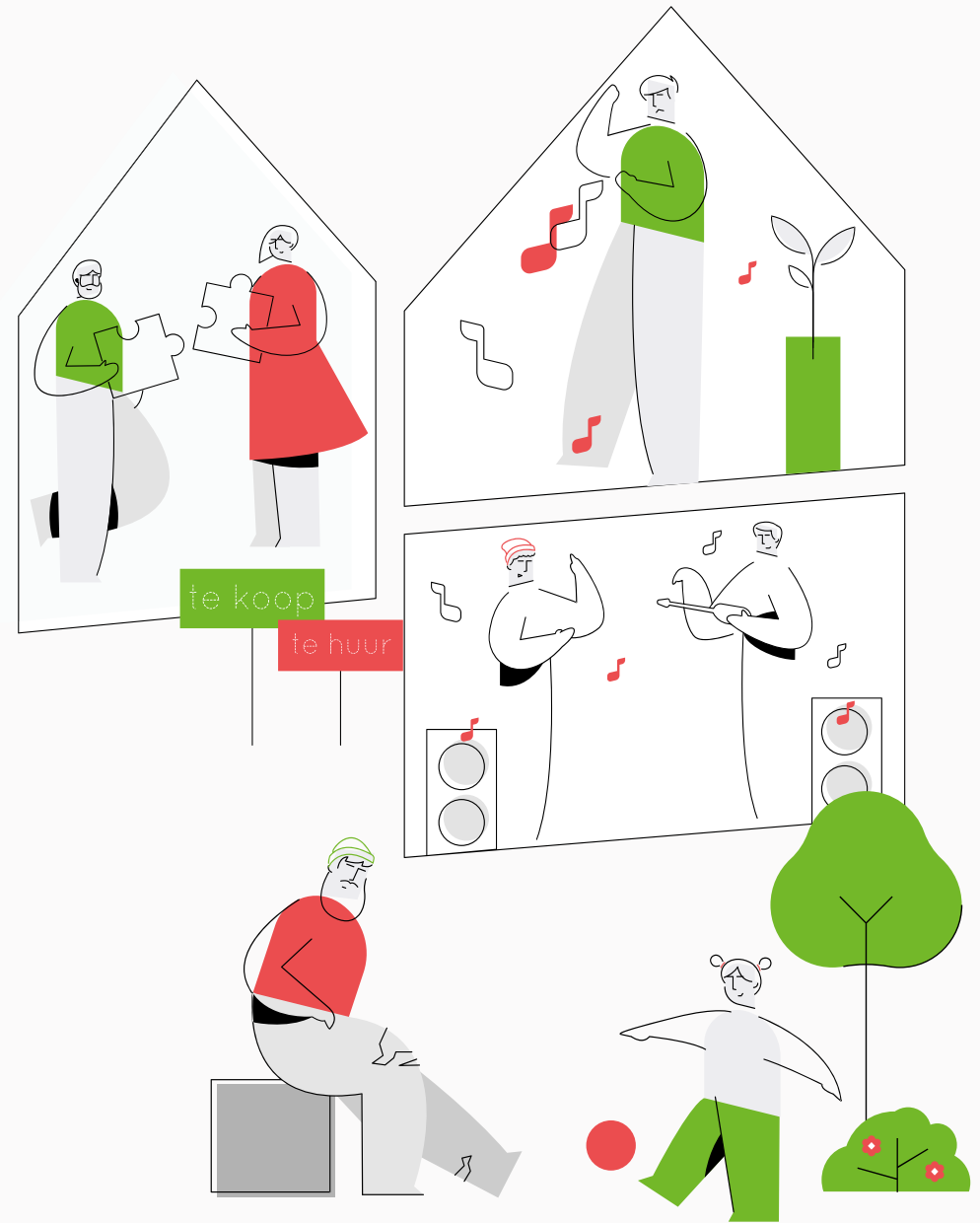


Woonzorgvisie 2025



Gemeente Boekel

25 februari 2025

Concept 6

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 25 februari 2025

TITEL Woonzorgvisie 2025

AUTEUR(S) Ronald Camstra
Sander Dumas

PROJECTNUMMER 755.1053

STATUS Concept 6

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Inhoud	3		
1 Inleiding	5	5 Bestaande woningen beter benutten	22
1.1 Gelukkig wonen in de gemeente Boekel	5	5.1 Kansen voor lokale woningzoekenden	22
1.2 Onze speerpunten	5	5.2 Splitsen en delen van woningen en kavels	23
1.3 Leeswijzer	7	5.3 Mantelwonen	23
2 Wettelijke en lokale kaders	8	5.4 Leegstand	24
2.1 Landelijke wetgeving	8	5.5 Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur	24
2.2 Regionale kaders	9	5.6 Wonen in het landelijk gebied	24
2.3 Lokale kaders	10	5.7 Maatregelen	25
3 Meer woningen bouwen	12	6 Ouder worden in de gemeente Boekel	26
3.1 Druk op de woningmarkt bovengemiddeld hoog	12	6.1 Groeiend aantal ouderen	26
3.2 Onze woningbouwplannen voor de komende jaren	12	6.2 Intramurale zorg	27
3.3 Afwegingskader	13	6.3 Langer zelfstandig wonen	27
3.4 Van plan tot realisatie	14	6.4 Inzet op preventie, ondersteuning en ontmoeting	30
3.5 Sturing op grondbeleid	14	6.5 Maatregelen	31
3.6 Maatregelen	15	7 Aandachtsgroepen	32
4 De juiste woningen bouwen	16	7.1 Landelijke ontwikkelingen	32
4.1 Kleiner en betaalbaarder	16	7.2 Voldoende betaalbare woningen voor iedere zorgdoelgroep	33
4.2 Woonwensen	16	7.3 Bijzondere woonvormen voor kwetsbare inwoners	35
4.3 Betaalbare koopwoningen voor starters	17	7.4 Overige doelgroepen	38
4.4 Geschikte woningen voor ouderen	18	7.5 Maatregelen	42
4.5 Middeldure koop voor doorstromers	20	8 Een fijne en groene woonomgeving	43
4.6 Bijzondere woonvormen	20	8.1 Verduurzamen van bestaande woningen	43
4.7 Maatregelen	21	8.2 Klimaatadaptief en meer biodivers	44
		8.3 Goede bereikbaarheid	45

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

8.4	Maatregelen	45
	Bijlage I: Begrippenlijst	46

1 Inleiding

In deze inleiding geven we aan wat het doel van de woonzorgvisie is, welke doelen hierin zijn opgenomen, en sluiten we af met een leeswijzer voor de rest van het document.

1.1 Gelukkig wonen in de gemeente Boekel

Boekel is een fijne gemeente waar het goed wonen is. Dit maakt dat veel mensen graag in onze gemeente willen wonen. De vraag naar woningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het aanbod is niet in gelijke mate meegegroeid. Mede hierdoor zijn de prijzen van koopwoningen fors gestegen. Zeker voor starters zijn de mogelijkheden om een woning te kopen daardoor afgenomen.

Een van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren is om meer woningen bij te bouwen. Het uitgangspunt daarbij is om samen met betrokken partijen (inwoners, ontwikkelaars, woningcorporaties) te kijken wat wél kan, in plaats van wat niet. Tegelijkertijd moeten we ervoor waken dat de plannen voor nieuwe woningen ten koste gaan van het dorps karakter van Boekel waar we zo trots op zijn.

Boekel is nu al een relatief vergrijsde gemeente: 21% van de inwoners is 65 jaar of ouder. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren naar 25% zal groeien. Zolang zij nog redelijk vitaal zijn (en dat blijft men ook steeds langer) kunnen zij zich meestal prima in hun huidige woning redden. Maar het is wel wenselijk dat ouderen tijdig na gaan denken of hun huidige woning ook op de lange termijn nog voor hen geschikt is als ze met een zorg- of hulpvraag te maken zouden krijgen.

Ouderen zijn niet de enige woonzorgaandachtsgroep in onze gemeente. Ook aandachtsgroepen zoals mensen met een lichamelijke beperking, mensen met psychiatrische problematiek of in de maatschappelijke opvang, maar ook statushouders en arbeidsmigranten, zoeken een plek om te wonen. Waar voorheen deze aandachtsgroepen vaak in de grotere (centrum)gemeenten gehuisvest werden, zal iedere gemeente dus ook Boekel, hierin meer haar aandeel moeten gaan pakken.

Ook is het belangrijk dat we niet alleen meer gaan bouwen, maar ook dat hetgeen wat we gaan bouwen aansluit op de wensen van de inwoners van de gemeente Boekel. Om die reden hebben we in 2023 een woonwensenonderzoek laten uitvoeren. In deze woonzorgvisie zullen we meermaals terugkomen op dit onderzoek. We willen namelijk dat Boekel een plek blijft waar iedereen gelukkig kan wonen.

Deze en andere uitdagingen vormen voor ons de aanleiding om de huidige woonvisie te herzien en te komen tot een woonzorgvisie. Een visie waarbij we niet alleen onze ambities op het vlak van de woningmarkt toelichten, maar ook onze zienswijze op wonen met zorg integreren.

1.2 Onze speerpunten

Volkshuisvesting is van cruciaal belang. Vooral in deze tijd waarin de woningmarkt voor grote uitdagingen staat. De vraag naar woningen is sterk toegenomen, terwijl de prijzen zijn gestegen. Door actief in te zetten op volkshuisvesting kunnen we niet alleen voldoen aan de huidige woonbehoeften, maar ook een fijne leefomgeving creëren waar iedereen zich thuis voelt. Met deze achtergrond zijn hier onze belangrijkste doelen die in de visie naar voren komen:

Doelen van de woonzorgvisie

1. Meer woningen bouwen

- We houden ons aan de regionale woondeal, waarin is afgesproken dat we t/m 2030 in totaal 828 woningen bouwen. Daarvan zijn er in 2023 en 2024 al 148 opgeleverd.
- We vergroten de plancapaciteit tot 1.076 nieuwe woningen (130 procent van 828 nieuwe woningen) om planvertraging en planuitval op te kunnen vangen
- We zetten het dynamische grondbeleid voort, waarbij de gemeente tracht op cruciale locaties zelf grond te verwerven
- We nemen knelpunten weg om woningen sneller te kunnen realiseren

2. Bouw van woningen waar de grootste behoefte aan is

- 30% van onze nieuwbouw bestaat uit sociale huur, en 37% uit middeldure huur / betaalbare koop
- 18,5% van de nieuwbouw heeft een vrij op naamprijs van maximaal 75 procent van de bovengrens voor betaalbare koop, dus maximaal 303.750 euro (prijspeil 2025)
- We maken gebruik van een vereveningsfonds en gaan speculatie met betaalbare koopwoningen tegen met een zelfbewoningsplicht
- We bouwen kleinere woningen dan voorheen om de diversiteit van het woningaanbod te vergroten en om de nieuwe woningen betaalbaar te houden
- We bouwen 50 zorggeschikte woningen, 35 geclusterde woningen en 95 nultredenwoningen voor senioren t/m 2030

3. Bestaande woningen beter benutten

- We stellen een huisvestingsverordening in en onderzoeken of het nodig is daarbij te sturen op het toewijzen van 50 procent van de vrijkomende huurwoningen aan inwoners van de eigen gemeente
- We verruimen de mogelijkheden voor woningsplitsing, optoppen en transformatie, mits de omgevingskwaliteit gewaarborgd blijft
- We bieden onder voorwaarden ruimte om vrijkomende agrarische woonboerderijen om te zetten tot woonruimte

- Onder voorwaarden bieden we meer ruimte om woonruimte op eigen erf tijdelijk toe te staan, zoals meergeneratiewoningen en mantelwonen

4. Ouderen kunnen op een prettige manier blijven wonen

- We voegen geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen voor ouderen toe
- Woningen voor ouderen clusteren we zoveel mogelijk rondom voorzieningen (Woonzorgzones)
- We nemen maatregelen om de doorstroming te bevorderen
- We vergroten de inzet op preventie, ondersteuning, ontmoeting en samenwerking

5. De juiste woningen voor aandachtsgroepen

- We vergroten het aanbod van betaalbare en passende woningen voor aandachtsgroepen (waaronder mensen met verstandelijke beperking, uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg), die vaak alleenstaand zijn met een zeer laag inkomen, zodat ze een woning nodig hebben onder de 1^e aftoppingsgrens.
- We zetten in op een zachte landing van kwetsbare groepen in de buurten en een goede begeleiding waar nodig
- We houden rekening met de woningbehoefte van arbeidsmigranten, stathouders en woonwagengewoners

6. Prettig samenwonen in leefbare buurten

- We gaan voort met de verduurzaming van de woningvoorraad
- We houden rekening met klimaatadaptatie en biodiversiteit in onze buurten en met een goede bereikbaarheid en leefbaarheid van de buurten

1.3 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk gaan we in op de diverse landelijke, regionale en lokale kaders waarmee we te maken hebben. Daarna volgen in de hoofdstukken 3 t/m 8 de zes inhoudelijke thema's die de kern van deze woonvisie vormen:

- Meer nieuwe woningen bouwen
- Bouw van woningen waar het meest behoefte aan is
- Bestaande woningen beter benutten
- Ouderen kunnen op een prettige manier blijven wonen
- De juiste woningen voor aandachtsgroepen
- Prettig samenwonen in leefbare buurten

Ieder hoofdstuk beschrijft het thema, werkt deze nader uit en besluit met een overzicht van te nemen maatregelen.

In de bijlage is een lijst van begrippen opgenomen.

2 Wettelijke en lokale kaders

Bij het opstellen van een gemeentelijke woonzorgvisie hebben we te maken met tal van wettelijke, lokale en bovenlokale kaders waar ons gemeentelijk beleid zich toe moet verhouden. In dit hoofdstuk beschrijven we deze kaders, en vermoedelijke toekomstige ontwikkelingen daarin.

2.1 Landelijke wetgeving

Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting

Niet alleen de woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd, maar zeker ook de landelijke beleidskaders. Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, is de tijdgeest de laatste jaren omgeslagen naar een sterkere behoefte aan meer sturing en regie door de overheid. Ook op het gebied van wonen worden er meer dan vroeger kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit gebeurt via de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. De wet is ingediend ter behandeling in de Tweede Kamer, de ingangsdatum is bij schrijven van deze visie nog onzeker. Drie elementen uit deze wet zijn voor het Boekelse woonbeleid relevant: Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen, het huisvesten van urgente groepen en aandachtsgroepen, en een eerlijkere verdeling van sociale huurwoningen.

1. Er is in Nederland vooral behoefte aan meer betaalbare woningen. Om te borgen dat er meer wordt gebouwd voor deze behoefte komen er striktere regels over de samenstelling van de nieuwbouw. In

gemeenten waar het aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde zit (zoals Boekel) moet minimaal 30 procent van het nieuwbouwprogramma uit sociale huur bestaan (sociale huurwoningen met een huur tot € 900). Nieuw is dat er ook expliciete regels komen over de midden-categorie. In iedere gemeente moet minimaal tweederde deel van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan, naast de sociale huur betekent dat minimaal 37 procent voor de middelinkomens: middenhuurwoningen met een huur tussen € 900 en € 1.185 en betaalbare koop met een vrij op naamprijs tot maximaal € 405.000¹).

2. Bij de verdeling van sociale huurwoningen gaat het er in de eerste plaats om dat de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt, mensen die door omstandigheden niet zelfstandig aan woonruimte kunnen komen, voldoende aan bod komen. In de wet worden daarom groepen urgent woningzoekenden aangewezen (zie hoofdstuk 7). Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen en dit regionaal afstemmen. Gemeenten benoemen in hun woonzorgvisie de huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen. Daarnaast wordt het voor iedere gemeente verplicht om een huisvestingsverordening op te stellen met daarin een urgentieregeling waarin in ieder geval de landelijk verplichte urgentiecategorieën worden opgenomen. Met de urgentieregeling regelen gemeenten en corporaties samen deze belangrijke maatschappelijke opgave.
3. Daarnaast stuurt het Rijksbeleid op een meer gelijkmatige verdeling van kwetsbare doelgroepen over het land. Concentratie van mensen in een kwetsbare situatie in bepaalde gemeenten en wijken is ongewenst, omdat dit kan zorgen voor een verminderde veerkracht

¹ Deze prijsgrenzen (prijspeil 2025) gelden landelijk en worden jaarlijks geïndexeerd.

van de buurt. De kans op (geslaagde) duurzame huisvesting voor kwetsbare doelgroepen is groter in een veerkrachtige wijk. Iedere gemeente en iedere corporatie moeten daarom hun evenredige bijdrage leveren aan een gelijkmatige spreiding over het land ('fair share'), zodat een evenwichtige verdeling over de regio ontstaat en een waterbedefferd wordt voorkomen. Dit is belangrijk omdat de gevolgen hiervan voor de leefbaarheid, maatschappelijk draagvlak en het sentiment in wijken en buurten in potentie groot zijn. Naast passende huisvesting gaat het ook om hulp en zorg. Dat is in het belang van zowel de kwetsbare bewoner zelf als hun woonomgeving/buren en de maatschappij.

Van woonzorgvisie naar volkshuisvestingsprogramma

Het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting brengt naast bovengenoemde inhoudelijke kaders ook veranderingen met zich mee in het beleidsstelsel. Dit is de laatste woon(zorg)visie voor de gemeente Boekel, omdat na inwerkingtreding van de nieuwe wet de woonvisie als instrument op termijn komt te vervallen. De visie op wonen en wonen met zorg moet dan worden vastgelegd in de Omgevingsvisie, die de kapstok wordt van het beleid op alle ruimtelijke domeinen. De gemeente Boekel gaat binnenkort aan de slag met het opstellen van haar Omgevingsvisie. De uitvoering van de Omgevingsvisie wordt vervolgens nader uitgewerkt in een zesttal programma's, waaronder een Volkshuisvestingsprogramma. Hierin benoemt de gemeente de op uitvoering gerichte voornemens. Ook de huisvestingsopgave van ouderen en andere aandachtsgroepen wordt onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma. De Omgevingsvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld, de uitwerking in een Volkshuisvestingsprogramma is aan het College van B&W.

Na vaststelling van het wetsvoorstel zal een overgangstermijn gelden van twee jaar. In deze woonzorgvisie lopen we als gemeente Boekel

vooruit op de wetswijziging door in de structuur en de hoofdstukindeling alvast voor te sorteren op de opbouw van een Volkshuisvestingsprogramma, zodat we dit document na aanneming van de wet kunnen beschouwen als Volkshuisvestingsprogramma.

2.2 Regionale kaders

Regionale Woondeal

De landelijke kaders uit het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting zijn onderschreven en nader uitgewerkt op regionaal niveau. Voor thema's ten aanzien van de woningmarkt is hiervoor de Woondeal Noordoost-Brabant uitgewerkt. De gemeente Boekel is hierin een samenwerking aangegaan met de andere gemeenten in de regio Noordoost-Brabant om meer woningen realiseren. Deze regio heeft de ambitie om 34.000 woningen te bouwen in de periode 2022-2030. Op dit moment ligt de plancapaciteit van de regio Noordoost-Brabant op 41.245, en daarmee dus boven de ambitie.

De gemeente Boekel beschikte in 2022 over een woningvoorraad van 4.473 woningen. In de regionale woondeal is afgesproken om deze voorraad t/m 2030 aan te vullen met 828 woningen. Hiervan zijn in 2023 en 2024 al 148 woningen gerealiseerd. De opgave voor de gemeente blijft echter aanzienlijk.

Wonen & zorg

In opdracht van het Ministerie van BZK heeft bureau ABF in 2023 voor elke gemeente van Nederland op basis van een aantal indicatoren becijferd welk deel van de nieuwbouwcapaciteit minimaal bestemd zou moeten worden voor de opgave op het gebied van ouderenhuisvesting. Voor Boekel gaat het om 180 van de 828 woningen (22 procent),

waarvan de helft in de sociale huur en de andere helft in de particuliere sector.

Deze 180 woningen laten zich in drie categorieën indelen:

- **Zorggeschikt (50 woningen):** woningen die geschikt zijn voor het leveren van zware zorg thuis, ook WLZ-zorg op basis van een VPT (Volledig Pakket Thuis). Deze woningen dienen bijvoorbeeld geschikt te zijn voor het leveren van thuiszorg (zoals hulp bij het douchen) en moeten plek bieden aan een tillift in de slaapkamer. Zorggeschikte woningen spelen een rol in het streven van het Rijk om de groei van verpleeghuizen af te remmen en ouderen langer thuis te laten wonen. De bouw van dergelijke woningen is wel duurder dan gemiddeld, bekeken moet worden hoe deze meerkosten kunnen worden gedekt. Vanuit het Rijk worden hier ook middelen voor gereserveerd.
- **Geclusterd (35 woningen):** woningen voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel met een zekere mate van beschutting en de mogelijkheid voor laagdrempelig contact met burens. Het gaat om levensloopgeschikte woningen met de mogelijkheid voor ontmoeten inpandig of nabij, bijvoorbeeld in de vorm van aanleunwoningen, hofjes etc.
- **Nultreden (95 woningen):** woningen waarvan de voordeur te bereiken is zonder trappen en waarvan de woonkamer, keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.

De gemeenten in Noordoost-Brabant werken momenteel met elkaar aan een nadere woonzorganalyse. Dit kan leiden tot een bijstelling van bovenstaande aantallen.

2.3 Lokale kaders

Woonvisie Gemeente Boekel 2020-2030

De woningvoorraad van de gemeente Boekel bestond in 2019 voor ongeveer driekwart uit koopwoningen. Dit zijn met name grote, grondgebonden woningen. Het aandeel kleinere woningen is met 25% beperkt. Om te voldoen aan de groeiende woonbehoefte, had de gemeente in de vorige woonvisie de ambitie om voor 2029 minimaal 615 woningen te realiseren. De bedoeling was om dat te doen volgens de volgende verdeling: 20% sociale huurwoningen, 10% huurwoningen in de vrije sector en 65% koopwoningen. Een klein deel van 5% was gereserveerd voor bijzondere woonvormen. Het uitbreiden van de sociale huurvoorraad werd ook destijds gezien als een van de belangrijkste opgaven. Met de komst van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Regionale Woondeals is de verdeling van de woningbouw over huur- en kooprijksklassen anders komen te liggen.

Collegeprogramma Boekel 2022-2026

Het college heeft als uitgangspunt om voldoende woningen voor alle aandachtsgroepen te realiseren, dus ook voor mensen met een zorgbehoefte en andere specifieke aandachtsgroepen. Het wil om dit te realiseren kijken naar nieuwe vormen van bouwen (bijvoorbeeld Tiny Houses), naar mogelijkheden om extra wooneenheden toe te voegen op bestaande erven en naar een slimmere invulling van bestaande woonvormen (bijvoorbeeld woningsplitsing). Ook heeft het College de ambitie uitgesproken om bij nieuwbouwprojecten minimaal 30% in de sociale sfeer te realiseren (sociale huur of goedkope koop).

Omgevingsvisie Boekel

De gemeente Boekel is ondertussen gestart met het voorbereiden van een nieuwe Omgevingsvisie, die de gemeente op hoofdlijnen een

integrale langetermijnvisie geeft over de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen op het vlak van de fysieke leefomgeving. Daarin worden onderwerpen als gezondheid, natuur, water, energie-infrastructuur en cultureel erfgoed meegenomen, en ook de economische visie wordt integraal verwerkt in de Omgevingsvisie. Dit garandeert een samenhangend en inclusief beleid dat de economische groei ondersteunt en tegelijkertijd rekening houdt met andere belangen binnen de gemeente. Het Koersdocument dat richting geeft aan dit proces is inmiddels vastgesteld. Uiteraard worden belanghebbenden, waaronder PeelrandWonen en de ondernemersvereniging, betrokken bij het opstellen van de Omgevingsvisie.

Het proces van ontwikkelen, opstellen en vaststellen van de Omgevingsvisie vindt stapsgewijs plaats om vanuit een brede dialoog te komen tot een maatschappelijk gedragen en afgestemde Omgevingsvisie, waarbij recht gedaan is aan de eigenheid van onze gemeente. De Omgevingsvisie moet er uiterlijk 31 december 2026 zijn.

3 Meer woningen bouwen

In deze woonvisie onderscheiden we zes doelstellingen. Het toevoegen van woningen staat gezien de enorme woningtekorten bovenaan de prioriteitenlijst.

3.1 Druk op de woningmarkt bovengemiddeld hoog

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt bijna overal toegenomen, maar in onze gemeente is die druk sterker dan gemiddeld toegenomen. Dat uit zich onder andere in een relatief sterk gestegen koopsom. In de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde koopsom voor een woning in de gemeente toegenomen met ongeveer 41%. Dat terwijl we landelijk slechts een stijging hebben gezien van 31%. Inmiddels kost een koopwoning in de gemeente Boekel gemiddeld € 535.000. Daarmee ligt de prijs hoger dan het landelijke gemiddelde van € 483.000.

De druk op de (sociale) huurmarkt ligt in de gemeente Boekel dan weer lager dan in omliggende gemeenten. We zien terug dat men in Boekel nog altijd een sterke voorkeur heeft voor een koopwoning. Dat betekent evengoed wel dat er ook op de huurwoningmarkt een serieuze opgave ligt. Dat is terug te zien in het groeiende aantal (actieve) woningzoekenden die bij de corporatie staan ingeschreven (zie tabel 1). Onder de actief woningzoekenden zitten niet alleen starters maar ook huurders die al wel beschikken over een zelfstandige woning, maar die willen doorstromen naar een meer passende huurwoning.

Tabel 1: woningzoekenden PeelrandWonen

	2016	2017	2018	2019/2020	2021	2022	2023	2024
Totaal								
woningzoekenden	926	798	925	904 / 1086	1373	1630	2138	2396
actief								
woningzoekenden	139	169	140	*	198	261	301	510
gemiddeld aantal reacties	8,9	14,6	9		13,4	36,9	52,4	51,52

* In 2019/2020 zijn er geen cijfers beschikbaar i.v.m. de overgang naar een ander systeem

3.2 Onze woningbouwplannen voor de komende jaren

Om aan de groeiende woonbehoefte te voldoen heeft de gemeente Boekel een ambitieuze Regionale Woondeal ondertekend. Deze ambitie wordt geconcretiseerd in de woningbouwplannen. In tabel 2 is te zien dat er 1.001 nieuwe woningen staan gepland voor de periode tot en met 2033. Een deel van deze woningen maakt al onderdeel uit van de harde plancapaciteit. Dat wil zeggen dat deze woningen een onherroepelijke bestemming hebben en/of er voor deze woningen een ondertekende overeenkomst tussen de gemeente en Peelrand Wonen of een particuliere initiatiefnemer ligt. De overige woningen bevinden zich nog in de ontwerpfase of de planologische voorbereidingsfase en maken daarmee onderdeel uit van de zachte plancapaciteit.

Tabel 2: Woningbouwplannen 2024 t/m 2033 in harde en zachte plancapaciteit

Tijdsperiode	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal
2024 t/m 2028	405 woningen	331 woningen	736 woningen
2029 t/m 2033	38 woningen	227 woningen	265 woningen
Totaal	443 woningen	558 woningen	1001 woningen

* Peildatum maart 2024

Belangrijk om bij deze woningbouwplannen te vermelden is dat het gaat om een momentopname. Er kunnen nog veranderingen optreden door nieuwe initiatieven, planvertraging of planuitval. Om er zeker van te zijn dat we kunnen voldoen aan de 828 woningen die zijn opgenomen in de woondeal hebben we een extra buffer nodig: een plancapaciteit van minimaal 130% van de afgesproken nieuwbouwaantallen. De plancapaciteit zou daarom eigenlijk op 1.076 woningen moeten liggen. In de herijkte regionale woningdeal die begin 2025 zal verschijnen wordt hier rekening mee gehouden.

Ruimtelijk is te zien dat de meeste woningen worden gerealiseerd in of direct aangrenzend aan de beide 'stedelijke' kernen Boekel en Venhorst. Bouw in het landelijke buitengebied wordt beperkt. Zo komen er 205 woningen in de uitbreidingswijk Schutboom aan de westzijde van Boekel, en worden er in 2030 naar verwachting 75 woningen opgeleverd in het nieuwbouwplan De Biezen in Venhorst. Het grootste nieuwbouwproject krijgt vorm in de wijk De Burgt, waar in totaal zo'n 500 nieuwe woningen komen. Tabel 3 vat de actuele stand (februari 2025) van de nieuwbouwprojecten samen:

Tabel 3: Actuele stand nieuwbouwprojecten

Plan	Aantal woningen	Planning start bouw
Zuidwand fase 1	28 woningen	Reeds in uitvoering
Zuidwand fase 2	34 woningen	2026
Burgt fase 1a	55 woningen	Reeds in uitvoering
Burgt fase 1b	200 woningen	Reeds in uitvoering
Burgt fase 2	250 woningen	Onbekend
Schutboom fase 1	56 woningen	2025
Schutboom fase 2	148 woningen	Onbekend
De Biezen fase 1	44 woningen	2026
De Biezen fase 2	32 woningen	Onbekend

3.3 Afwegingskader

De gemeente Boekel heeft op dit moment een plancapaciteit voor 1001 woningen in de periode 2024-2033. Hiervan is een deel al gerealiseerd. Het gaat om een momentopname. In 2025 vindt er een herijking van de regionale woondeal plaats. Ook kan het in de loop van tijd altijd voorkomen dat er nieuwe plannen bij komen, of dat er plannen geen doorgang kunnen vinden, bijvoorbeeld door beroepsprocedures of mislukte grondverwingen. Daarom streeft de gemeente naar een plancapaciteit van 130% van de woningbouwbehoefte, om planuitval op te kunnen vangen. Momenteel is slechts 44% procent van de plannen 'hard', dat wil zeggen op basis van een onherroepelijk plan en/of een getekende anterieure overeenkomst met een ontwikkelende partij.

In de regionale woondeal is afgesproken (in lijn met de afspraken in de landelijke prestatieafspraken om te komen tot een 'fair share' van alle gemeenten in Nederland) dat 67 procent van de nieuwbouw betaalbaar is (30 procent sociale huur en 37 procent voor middeldure huur en betaalbare koop samen). Op dit moment is dat in de harde plannen nog

niet overal geborgd. In de prestatieafspraken 2025 hebben PeelrandWonen en de gemeente Boekel wel afgesproken om tot 2030 in de gemeente 140 sociale huurwoningen toe te voegen.

Om te borgen dat er in nieuwbouwplannen voldoende betaalbare woningen opgenomen worden is het nodig om een concreet afwegingskader op te stellen waarin nieuwe plannen worden getoetst op de mate waarin ze bijdragen aan het vergroten van de planvoorraad betaalbare woningen.

In het afwegingskader toetsen we ook op het toevoegen van voldoende woningen voor ouderen: minimaal 50 zorggeschikte woningen, 35 geclusterde woningen en 95 nultredenwoningen (in lijn met het ABF). Op dit moment zijn er 5 zorggeschikte woningen, 0 geclusterde woningen en 178 nultredenwoningen opgenomen in de harde plancapaciteit. Ook hier ligt er dus op sommige vlakken nog een opgave.

3.4 Van plan tot realisatie

Om te komen tot een versnelling van de woningbouwproductie maken we onderscheid tussen de planfase en de bouwfase. In de planfase is het zaak dat procedures rondom het beoordelen en medewerking verlenen aan woningbouwplannen snel verlopen. Hierin hebben we de afgelopen jaren al stappen gezet, maar er blijft ruimte voor verbetering. Daarbij gaat het om het hele proces, tot en met de beroepsprocedure. Zo worden op landelijk niveau maatregelen getroffen om de mogelijkheden om beroep aan te tekenen te beperken.

We gaan door met de integrale afweging van nieuwe initiatieven. Waarin we niet alleen kijken of nieuwe initiatieven voldoen aan onze ambities op het vlak van wonen, maar ook als het gaat om duurzaamheid en

parkeren. Hierdoor kunnen ontwikkelaars in een vroeg stadium een eenduidig antwoord krijgen op de vraag waar hun plan aan moet voldoen en wat eventuele verbeterpunten zijn om medewerking te krijgen van de gemeente.

Ook in de bouwfase liggen er mogelijkheden om tot versnelling te komen. De ontwikkelingen in modulair bouwen en prefab houtskeletbouw gaan snel en bieden veel voordelen: naast sneller is het voorbereiden van kant- en klare gebouwdelen in een fabriek ook goedkoper, minder gevoelig voor weersomstandigheden, duurzamer en arbeidsvriendelijker, waardoor het tekort aan arbeidskrachten in de bouw kan worden tegengegaan. Ook in de uitstraling van de woningen zijn grote stappen vooruitgezet, waardoor de kwaliteit van prefab woningen erg lijkt op traditioneel gebouwde stenen woningen, terwijl ze veel voordelen hebben t.o.v. stenen woningen. We staan als gemeente daarom positief tegenover het stimuleren van innovatief bouwen.

3.5 Sturing op grondbeleid

De gemeente Boekel heeft in het verleden een passieve grondpolitiek gevoerd, maar heeft met de veranderde kijk op de rol van een meer sturende overheid de wens om meer grip te krijgen op ontwikkelingen in de nieuwbouw. Daarom voert de gemeente Boekel al enkele jaren een dynamisch grondbeleid. Dit betekent dat op bepaalde locaties actief de instrumenten uit het grondbeleid worden ingezet, wanneer de gemeente het nodig vindt om een ontwikkeling te stimuleren. Dit betekent dat de gemeente gronden (tijdelijk) in eigendom heeft die in afwachting van de verkoop aan PeelrandWonen of een ontwikkelaar tijdelijk kunnen worden verpacht. Naast de verkoop aan ontwikkelende partijen blijft de gemeente ook bouwkvavels beschikbaar stellen aan particulieren.

In het nieuwe 'Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen' is geregeld hoe de vereveningsbijdrage moet worden berekend die ontwikkelaars betalen als 30% sociaal in hun plan niet wordt behaald. Hiermee zet de gemeente haar ambitie om meer betaalbare woningen toe te voegen kracht bij.

3.6 Maatregelen

Om verder gestalte te geven aan de woningbouwopgave nemen we de volgende maatregelen:

1. We brengen de plancapaciteit op 130% van het nog te bouwen aantal woningen, zodat we tegenvallers en planuitval kunnen opvangen.
2. We houden in onze plancapaciteit rekening met de woningbouwopgave die er nog steeds zal zijn na 2033. Hiermee zijn we voorbereid op toekomstige herijkingen van de regionale woningdeal.
3. We zetten in op het vaker toepassen van modulair bouwen, zodat de bouwtijd wordt verkort.
4. We monitoren doorlopend de voortgang van de woningbouw. Jaarlijks rapporteren we de voortgang aan de raad waarbij we aandacht hebben voor de mate waarin kwantitatieve en kwalitatieve ambities uit deze woonzorgvisie zijn bereikt.

4 De juiste woningen bouwen

Bij de nieuwbouwopgave gaat het niet alleen om de opgave in kwantitatieve zin (het aantal woningen) maar om de kwalitatieve vraag: naar wat voor soort woningen is er vraag? Daarop gaan we in dit hoofdstuk in.

4.1 Kleiner en betaalbaarder

Onze woningvoorraad bestaat voornamelijk uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Ongeveer driekwart van onze woningvoorraad bestaat uit koopwoningen (tegenover 57% landelijk). Het gemiddelde woonoppervlak van een woning in onze gemeente ligt ook boven het landelijk gemiddelde. De woningvoorraad bestaande uit ruime woningen en er kan welstandsvrij gebouwd worden, dit is een van de redenen waarom mensen hier graag willen (blijven) wonen.

Maar de komende jaren zal met name het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens toenemen. In de eerste plaats gaat het om een groeiende groep ouderen waarvan de kinderen het huis uit zijn, maar ook om starters of mensen waarbij de relatie beëindigd is. Hierdoor neemt de vraag naar kleinere en meer betaalbare woningen toe. Ook zal de vraag naar (sociale) huurwoningen toenemen. Niet alleen bij woningzoekenden voor wie een koopwoning financieel niet haalbaar is en mensen die gebaat zijn bij flexibiliteit (zoals starters en mensen wiens relatie recentelijk is beëindigd), maar ook vanwege de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen (zie hoofdstuk 7).

Tegelijkertijd blijft er ook vraag naar grondgebonden koopwoningen, zeker onder jonge huishoudens. We moeten daarom vooral streven naar

een goede mix aan woningtypen en prijsklassen binnen ons totale woningbouwprogramma, ook om te voorkomen dat er vraaguitval en leegstand ontstaat wanneer er in de toekomst mogelijk weer een periode van krimp zou ontstaan.

4.2 Woonwensen

In 2023 is er in Boekel een woonwensenonderzoek gehouden. In het woononderzoek is gekeken naar drie specifieke doelgroepen: thuiswonende jongeren, zelfstandig wonende huishoudens jonger dan 65 jaar en zelfstandig wonende huishoudens ouder dan 65 jaar.

Tabel 4: Aantal huishoudens en hun verhuiscens

	Thuiswonende jongeren 18 t/m 30 jaar	Zelfstandig wonende huishoudens < 65 jaar	Zelfstandig wonende huishoudens > 65 jaar
Aantal huishoudens	1.350 thuiswonende jongeren waarvan 650 ouder dan 23 jaar.	2.950 huishoudens, waarvan 1.000 van 55 tot 65 jaar.	1.400 huishoudens, waarvan 700 75-plussers.
Verhuiscens	- 44% wil zeker verhuizen - 42 % wil mogelijk verhuizen - 1.550 potentiële starters, waarvan 23% zo snel mogelijk wil verhuizen	- 11% wil zeker verhuizen - 23% wil mogelijk verhuizen - 1.000 potentiële doorstromers, waarvan 21 % zo snel mogelijk wil verhuizen	- 5% wil zeker verhuizen - 27% wil mogelijk verhuizen - 350 potentiële doorstromers, waarvan 5% zo snel mogelijk wil verhuizen

In dit onderzoek is naar voren gekomen dat Boekel 1.550 potentiële starters en 1.350 potentiële doorstromers kent. Hier ligt er dus een serieuze opgave.

In tabel 5 is te zien dat een meerderheid van de inwoners die wensen te verhuizen een voorkeur hebben voor een koopwoning. Zelfs een meerderheid van de 65-plussers wil liever doorstromen naar een (goedkopere) koopwoning. Inwoners met een verhuiscens zien zichzelf daarnaast het liefste wonen in een grondgebonden woning. Met name vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen zijn populair onder jongeren en zelfstandige huishoudens tot 65 jaar. Ouderen geven de voorkeur aan een vrijstaande, gelijkvloerse bungalow of een appartement.

Tabel 5: Huur of koop

	Voorkeur voor huur	Voorkeur voor koop
Thuiswonende jongeren 18 t/m 30 jaar	13%	65%
Zelfstandige huishoudens < 65 jaar	15%	74%
Zelfstandig wonende huishoudens > 65 jaar	22%	40%

Het is belangrijk dat we met deze wensen goed rekening houden, al wijst het onderzoek ook uit dat een meerderheid van de verhuiscens bereid is om haar wensen aan te passen als dit ervoor zou zorgen dat ze sneller een huis kunnen vinden. Voor 65-plussers ligt dit ingewikkelder. Zij voelen er over het algemeen weinig voor om te verhuizen als dat betekent dat ze meer moeten betalen voor een woning in een omgeving met minder voorzieningen. Zij willen dan ook het liefste wonen in een praktische omgeving met winkels, parkeergelegenheid en toegang tot medische voorzieningen.

Met deze voorkeur onderscheiden oudere doorstromers zich van de groep doorstromers tot 65 jaar. Voor hen staan winkels in de buurt eveneens hoog op het prioriteitenlijstje, maar zij hechten ook veel waarde aan het wonen in een landelijke omgeving met voldoende kijkgroen. Startende jongeren willen het liefst in een praktische, levendige omgeving wonen.

4.3 Betaalbare koopwoningen voor starters

Zoals in tabel 5 te zien is bestaat het grootste gedeelte van de woningbehoefte uit koopwoningen. Er is daarbij een sterke vraag naar het betaalbare segment. Deze vraag komt vooral van starters die in het eigen dorp willen blijven wonen, maar daar nu nauwelijks mogelijkheden voor hebben, vanwege de hoge prijzen. Om die reden heeft de gemeenteraad in november 2024 een motie aangenomen die oproept om in de nieuwbouwplannen tot 2030 minimaal 100 starterswoningen op te nemen.

Minimaal 37% van onze nieuwbouwoopgave zal bestaan uit betaalbare koopwoningen (< € 405.000, prijspeil 2025) en middeldure huurwoningen (< € 1.185, prijspeil 2025). Deze betaalbaarheidsgrens is door de Rijksoverheid bepaald en wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Deze landelijke prijsgrens geldt voor alle gemeenten. Maar voor veel starters is deze prijsgrens niet betaalbaar genoeg, omdat zij met hun inkomen dit niet kunnen financieren. Om die reden zetten een aantal gemeenten in om een substantieel deel van de betaalbare woningen te realiseren in de categorie goedkope koop. De prijsgrens voor goedkope koop bedraagt 75% van de betaalbaarheidsgrens, wat betekent dat deze voor 2025 op € 303.750 ligt.

Als gemeente vinden we eveneens dat een substantieel deel van de betaalbare koopwoningen gerealiseerd moeten worden in de goedkope categorie. Een deel van de starters in de gemeente Boekel beschikt immers over een kleinere beurs. Daarom hebben we in het 'Programma kostenverhaal en financiële bijdragen' de ambitie opgenomen dat 18,5% van de totale woningbouwopgave moet bestaan uit goedkope koopwoningen.

Tabel 6: Verdeling woningbouwprogramma naar prijsklasse

	woningbouwopgave
Sociale huur (< € 900)	30%
Goedkope starterskoopwoningen < € 303.750	18,5%
Betaalbare koop € 303.750 - € 405.000 of middeldure huur € 900 - € 1.185	18,5%
Koop > € 405.000 of huur > €1.185	33%
Totaal	100%

*Prijspeil 2025, deze prijsgrenzen worden jaarlijks door het ministerie van BZK geactualiseerd

Tot nu toe hanteerde de gemeente Boekel een prijsgrens van €275.000 voor goedkope starterswoningen. Kwalitatief goede woningen bouwen voor deze prijs blijkt een uitdaging. Daarom schakelen we de prijsgrens van ons startersbeleid nu gelijk aan bovenstaande grens van 75% van een betaalbare woning. Het blijft daarbij belangrijk om kleiner te bouwen dan in het verleden is gedaan (kleiner woonoppervlak, kleinere tuin, meer nadruk op rijwoningen, appartementen, grondgebonden woningen met een bouwlaag plus kap), om zo een reële prijs-kwaliteit verhouding te kunnen garanderen. Daarnaast kunnen prefab bouwmethoden en modulair bouwen helpen bij het verkorten van de bouwtijd en daarmee het besparen van de bouwkosten. Veel jongeren zouden graag zelf een woning willen bouwen (alleen of als CPO: collectief particulier opdrachtgeverschap) om de kosten te drukken. We hebben hier in de

Schutboom al ervaring mee en ondersteunen graag nieuwe CPO-initiatieven.

We vinden het belangrijk dat deze betaalbare woningen voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste koper). Dat kan met het opleggen van een zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en een kettingbedingprijs bij verkoop, maar ook door de mogelijkheden van uitbouw te beperken (via kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen). Op deze manier beperken we de waardeontwikkeling van deze woningen en stimuleren we dat huishoudens verhuizen naar een grotere woning bij gezinsuitbreiding. Hiermee wordt doorstroming bevorderd en blijven deze woningen beschikbaar voor de groep starters.

4.4 Geschikte woningen voor ouderen

Ouderen hebben een sleutelpositie op onze woningmarkt. 21% van de inwoners van Boekel is 65 jaar of ouder. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal groeien naar 25%. Veel ouderen wonen nu nog in een ruime koopwoning. Dat gaat vaak nog prima, omdat ouderen steeds langer vitaal blijven.

Toch denken steeds meer ouderen na over hun toekomstige woonsituatie. Het liefst wil men zo lang mogelijk in de huidige woning in de vertrouwde buurt blijven wonen. Die woning is vaak ook ruim genoeg om bijvoorbeeld een badkamer en slaapkamer op de begane grond aan te brengen, waardoor je een nultrédewoningen creëert. Het onderhoud aan een woning, met name in het geval er sprake is van een grote tuin, het energielabel van de woning en hoge stookkosten spelen een rol in de afweging of men kan blijven wonen waar men nu woont.

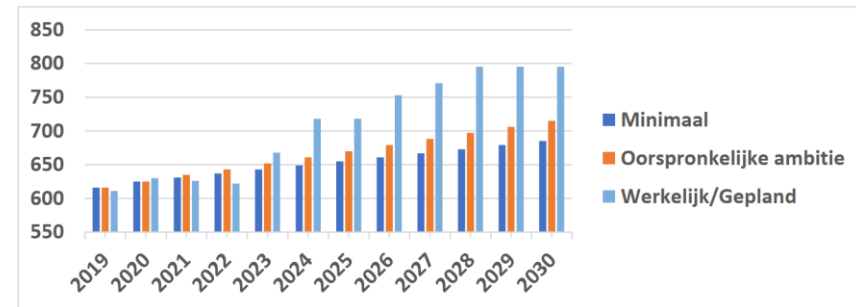
Er is behoefte aan uitbreiding van nultradewoningen in alle dorpen. Veel ouderen zoeken in eerste instantie een koopwoning. Zoals eerder vermeld blijkt uit het woononderzoek dat zij het liefste een kleine grondgebonden woning willen, maar een appartement (mits op de juiste locatie, in of nabij het centrum) is voor een deel van de ouderen ook een optie. Het aantal woonlagen moet wel passen bij het dorpse karakter van onze gemeente.

Nieuwbouw voor senioren is van vitaal belang voor de doorstroming op onze woningmarkt. Nieuwbouw van nultradewoningen kan, mits voldoende aantrekkelijk voor senioren, een doorstroomketen op gang brengen waardoor er grotere eengezinswoningen voor gezinnen beschikbaar komen.

We vergroten het aandeel sociale huur

De gemeente Boekel beschikt momenteel over een te beperkte voorraad sociale huurwoningen. De gemeente heeft daarom afgesproken om de komende jaren meer sociale huurwoningen bij te bouwen. In 2020 hadden de tripartite partijen in de prestatieafspraken al afgesproken om in 2030 toe te groeien naar 715 sociale huurwoningen. Toegroeien naar 30 procent sociale huur in de woningvoorraad, zoals in het Rijksbeleid op de lange termijn als wenselijk wordt gezien om aandachtsgroepen in een 'fair share' te kunnen spreiden over het land, is in het geval van Boekel op zo'n korte termijn niet haalbaar, maar in overleg met PeelrandWonen is wel afgesproken om het aantal sociale huurwoningen waar we in 2030 naar streven te verhogen tot 800 sociale huurwoningen, wat een forse extra inspanning betekent.

Figuur 1: woningbouwplannen PeelRandWonen



PeelrandWonen besteedt verder specifieke aandacht aan de betaalbaarheid van woningen door zoveel mogelijk woningen aan te bieden op de aftoppingsgrenzen, zodat ze bereikbaar zijn voor mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Bezit van de corporatie dat niet meer passend is binnen de wensportefeuille wordt zoveel mogelijk afgestoten. Hier komen onder andere betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens voor terug.

Conform het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting zal 30% van onze woningbouw voortaan moeten bestaan uit sociale huur. Dit is een verhoging ten opzichte van eerder beleid, en wellicht ook meer dan op basis van de lokale behoefte nodig is. Het Rijk stuurt met dit wettelijke percentage op het streven dat elke gemeente een bijdrage levert aan de huisvesting van bovenlokale doelgroepen (fair share).

Het kan voorkomen dat er zwaarwegende redenen zijn waardoor 30% sociale huur in een nieuwbouwplan niet haalbaar is. In dat geval gaan we met ontwikkelaars kijken of deze sociale huurwoningen op een andere locatie in de betreffende kern gerealiseerd kunnen worden. Doordat we een actief grondbeleid voeren, kunnen we ook goed sturen op de realisatie van sociale huur.

In het uitzonderlijke geval dat we een ontwikkelaar van een groot project toestemming geven om af te wijken van de 30%-eis, zal de ontwikkelaar per niet gerealiseerde sociale huurwoning een financiële bijdrage in een Vereveningsfonds storten. Dit vereveningsfonds is opgenomen in het programma “Kostenverhaal en financiële bijdragen Gemeente Boekel 2024”, die in werking zal treden zodra de raad de nieuwe Nota Grondbeleid gaat vaststellen (waarschijnlijk Q1 of Q2 2025). Hiermee kan het toevoegen van extra sociale huur op andere locaties financieel mogelijk gemaakt worden, of een bijdrage worden geleverd aan het beperken van de aanvangshuur van nieuwe sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Voor deze afkoopregeling heeft een ontwikkelaar wel vooraf toestemming nodig van de gemeente.

De behoefte aan sociale huur gaat de komende jaren vooral uit naar het segment tot de 1^e aftoppingsgrens (€ 682, prijspeil 2025), omdat ook in de sociale huursector vooral het aantal 1 en 2-persoonshuishoudens zal toenemen. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de woningbouwopgave voor sociale huur zal bestaan uit kleinere woningen. Met het oog op de gewenste spreiding van aandachtsgroepen streven we naar een goede spreiding van de nieuwbouw van sociale huur over de hele gemeente.

4.5 Middeldure koop voor doorstromers

Onze grootste opgave zit bij het vergroten van het betaalbare woningaanbod. Maar uit woonwensenonderzoek blijkt dat er ook een significante vraag bestaat in het middeldure koopsegment (> € 405.000). Die vraag komt vooral van jonge huishoudens die vanuit een starterswoning door willen stromen naar een grotere woning. Zeker in de gebieden die worden gedomineerd door ruime vrijstaande woningen, ontbreekt dit doorstroomsegment. Door meer woningen in het

middeldure koopsegment toe te voegen, komen er ook weer starterswoningen beschikbaar. Dit segment is ook belangrijk om een gevarieerd woningbouwprogramma op buurniveau te creëren.

4.6 Bijzondere woonvormen

Er zijn steeds meer woningzoekenden die iets anders zoeken dan een ‘standaard’ vrijstaande woning of tweekapper. Dat kan verschillende redenen hebben, zoals de wens voor een kleinere ecologische voetafdruk, de wens om woon- en/of leefruimte met anderen te delen, of als mogelijkheid om toch betaalbaar te kunnen wonen. Voor hen kan een bijzondere woonvorm een uitkomst bieden. Bijzondere woonvormen zijn er in verschillende soorten en maten. Zo kan er bijvoorbeeld worden gedacht aan woningen van bijzonder materiaal, zoals ecologische strowoningen. Of woningen die snel kunnen worden gerealiseerd en weinig ruimte in beslag nemen, zoals Tiny Houses. Ook collectieve woonvormen zoals gestippelde en meergeneratiewoningen zijn voorbeelden van bijzondere woonvormen. De gemeente Boekel wil de mogelijkheden tot realisatie van bijzondere woonvormen verder onderzoeken en initiatieven vanuit de gemeenschap ondersteunen. Belangrijk daarbij blijft dat dergelijke ontwikkelingen plaatsvinden op daarvoor geschikte plekken én dat de behoefte aan bijzondere woonvormen duidelijk aantoonbaar is.

We zien in de eerste plaats kansen voor bijzondere woonvormen gericht op doelgroepen waar de grootste vraag zit; starters en senioren. We zien bij (een deel) van deze doelgroepen een vraag voor meer collectieve woonvormen. Bijvoorbeeld het wonen in een hofje, waarbij bewoners (leeftijdsgenoten, maar soms juist ook een mix van jong en oud) een band opbouwen door de ligging aan een gemeenschappelijke tuin. Dit vormt een ontmoetingsplek om samen activiteiten te organiseren of

elkaar waar nodig te ondersteunen. Een dergelijke bouw met een gezamenlijke tuin of een ontmoetingsruimte neemt wel meer ruimte in beslag (grond) die niet automatisch gedekt is door opbrengsten.

Hetzelfde doel kan ook worden bereikt met het realiseren van een kangoeroewoning. Een kangoeroewoning bestaat uit twee aparte woningen naast elkaar die verbonden zijn met een trap of een tussendeur. Deze woning biedt ruimte aan het huisvesten van twee of meer generaties met als doel om zorgtaken van elkaar over te nemen. De zware boodschappen worden gedaan door de kinderen, opa en oma passen op de kleinkinderen en de kleinkinderen helpen hun ouders in het huishouden waar nodig.

Toch lukt het in de praktijk nog niet altijd om goede initiatieven van de grond te krijgen. Het zijn vaak langjarige trajecten waardoor sommige bewoners binnen het collectief afhaken, bewonerscollectieven ervaren te weinig begeleiding om te weten aan welke voorwaarden hun initiatief moet voldoen en het is vaak niet duidelijk wie een geschikte locatie moet aandragen. Wanneer we ervoor kiezen om in te zetten op bijzondere woonvormen, dan dienen we rekening te houden met deze knelpunten. Als gemeente willen we de komende jaren initiatieven meer ruimte geven om tot ontwikkeling te komen. We willen hier ook een faciliterende rol bij spelen.

4.7 Maatregelen

De gemeente Boekel vindt het niet alleen belangrijk om meer woningen te bouwen, maar ook om de juiste woningen te bouwen. We nemen daarom de volgende maatregelen:

1. We realiseren in de nieuwbouw voldoende sociale en betaalbare woningen:
 - a. 30% sociale huur
 - b. 18,5% goedkope koop (starterswoningen met een koopprijs van maximaal 75% van de betaalbaarheidsgrens)
 - c. 18,5% betaalbare koop of middeldure huur
 - d. Maximaal 33% duurdere koop of huur
2. We zetten een Vereveningsfonds op voor de bouw van voldoende sociale huur. In de basis moet elk woningbouwinitiatief aan de richtlijn voor 30% sociale huur voldoen. Als deze verdeling niet haalbaar is, gaan we eerst kijken of de niet gerealiseerde prijscategorieën op een andere locatie in dezelfde kern gerealiseerd kunnen worden (fysieke verevening). Mocht compensatie door de bouw op een andere locatie niet haalbaar zijn, dan kan het College ook ontheffing verlenen op voorwaarde van de storting van een financiële bijdrage in een Vereveningsfonds (financiële verevening).
3. We bouwen minimaal 95 nultredenwoningen voor senioren en minimaal 100 goedkope koopwoningen voor starters.
4. We hanteren een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding bij nieuwe goedkope koopwoningen om sterke prijsstijgingen af te remmen en verhuur van goedkope koopwoningen te voorkomen.
5. We faciliteren (bewoners)collectieven bij de realisatie van een vernieuwende woonvorm. Bijvoorbeeld door hen in contact te brengen met ontwikkelaars op grotere woningbouwlocaties, het versoepelen van eventuele beperkende voorwaarden, etc. Waar nodig vereenvoudigen we regels en voorwaarden om nieuwe woonvormen meer kans te geven.

5 Bestaande woningen beter benutten

In de voorgaande twee hoofdstukken ging het hoofdzakelijk over nieuwbouw. Nieuwbouw van woningen is ook het krachtigste instrument om veranderingen teweeg te brengen. Maar ook de ruim 4.600 bestaande woningen in de gemeente Boekel kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van de beschikbaarheid van woonruimte.

Onze gemeente staat bekend als een gezinsgemeente. Veel inwoners wonen in ruime eengezinswoningen met (vaak ook een ruime) tuin. Vooral in het buitengebied zijn zeer ruime woningen te vinden, zoals oude boerderijen. Hoewel het aandeel gezinnen met kinderen nog steeds hoog is, zien we al jaren een afname van deze trend. We constateren een groeiend aantal 1- en 2-persoons huishoudens binnen onze gemeenschap. Dit is deels toe te schrijven aan de vergrijzing, waarbij het aantal oudere huishoudens toeneemt, maar ook onder jongeren en starters zien we een stijging van kleine huishoudens.

5.1 Kansen voor lokale woningzoekenden

De gemeente Boekel is een gewilde plek om te wonen. Voor onze eigen inwoners, maar ook voor vestigers van elders. We willen ook een woongemeenschap bieden waar iedereen kan wonen. Maar de instroom van vestigers mag er niet toe leiden dat lokale starters er niet tussen komen en genooddaakt zijn om te verhuizen naar een andere gemeente. We vinden het belangrijk dat mensen die in onze gemeente zijn opgegroeid (en hier hun familie, vrienden en kennissen hebben wonen)

en ervoor zorgen dat we over een bloeiend verenigingsleven beschikken, ook de mogelijkheid hebben om hier te kunnen blijven wonen.

Primair is het hiervoor belangrijk om lokale woningzoekenden die zich oriënteren op sociale huur aan te sporen om zich tijdig in te schrijven (bij voorkeur direct op het moment dat ze 18 jaar worden). In overleg met PeelrandWonen gaan we kijken hoe we dit verder kunnen stimuleren.

Recent is de Huisvestingswet gewijzigd. Via de Huisvestingswet is het nu mogelijk om tot maximaal de helft van de jaarlijks toe te wijzen sociale huurwoningen met voorrang aan woningzoekenden uit de eigen gemeente toe te wijzen. Dat geldt ook bij nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van schaarste aan betaalbare woningen, waarbij aantoonbare verdringingseffecten ontstaan. We zullen daarom onderzoeken of er op dit moment sprake is van verdringing en of de 'spontane' toewijzing aan eigen inwoners structureel onder de 50% uitkomen. Blijkt dit aantoonbaar het geval, dan zullen we deze voorrangregels in de Huisvestingsverordening opnemen.

Wanneer de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting definitief wordt ingevoerd, dan betekent dit dat het hebben van een huisvestingsverordening verplicht wordt voor alle gemeenten, vermoedelijk per 1 januari 2027. Ook Boekel zal dan een huisvestingsverordening opstellen. Daarbij maken we een afweging of we alleen de wettelijk verplichte onderdelen opnemen (zoals de urgentieregeling) of dat het ook aantoonbaar nodig en mogelijk is om andere onderdelen op te nemen, zoals minimaal 50 procent toewijzen op basis van lokale binding, een opkoopbeschermingsregeling en het tegengaan van toeristische verhuur.

5.2 Splitsen en delen van woningen en kavels

Een andere mogelijkheid van uitbreiding van woonruimte binnen bestaand vastgoed is woningsplitsing of woningdelen. Hierbij wordt een zelfstandige woning opgesplitst in meerdere zelfstandige eenheden. In de gemeente Boekel is er momenteel nog geen beleid voor woningsplitsing, anders dan het splitsen van woonboerderijen. Ook is er geen specifiek beleid gericht op het delen van woningen (elders in het land bestaan er wel dergelijke woonvormen, variërend van 'Friendscontracten' tot 'Kamers met Aandacht', die binnen de bestaande woningvoorraad ruimte bieden aan het huisvesten van meer personen. We gaan onderzoeken in welke mate dit ook in Boekel toe te passen valt.

Naast het splitsen van woningen kijken we ook naar het splitsen van kavels. Veel inwoners hebben interesse om op hun eigen kavel ruimte te bieden aan een extra woonvorm, bijvoorbeeld in een bijgebouw of verbouwde schuur in de tuin. Vaak gaat het om familieleden, zoals starters die hierdoor tijdelijk bij hun ouders op het perceel kunnen wonen, of juist ouderen die bij hun kinderen op het perceel komen wonen. Hierdoor ontstaat er meergeneratiewonen, wat een positief effect heeft op (mantel)zorg, goed is voor de binding en het behoud van mensen in Boekel, vlakbij familie. Om die reden gaan we dit als gemeente uitwerken in beleid.

Een trend die landelijk weer in opkomst is, is het 'optoppen' van bestaande gebouwen. Gekeken wordt dan of er op gebouwen met een plat dak een extra woonlaag geplaatst kan worden. Dit is afhankelijk van de draagconstructie van het dak, maar omdat er steeds meer lichte bouwvormen beschikbaar zijn (bijvoorbeeld in houtskeletbouw in plaats van in steen en beton) wordt er meer mogelijk. We willen als gemeente

meewerken aan dit soort optopinitiatieven, maar hebben tegelijkertijd niet de verwachting dat dit in Boekel heel veel mogelijkheden gaat opleveren.

5.3 Mantelwonen

Steeds vaker willen mensen in kleine kring samenwonen om elkaar te ondersteunen, ook zonder directe medische noodzaak. Dit zogenaamde 'mantelwonen' gaat verder dan mantelzorgwonen en meergeneratiewonen. Denk aan volwassen kinderen die hun ouders helpen bij dagelijkse taken, of grootouders die bijdragen aan de zorg voor kleinkinderen. Een familierelatie is geen vereiste; het draait om oprechte wederzijdse ondersteuning.

Daarnaast maakt het beleid mantelwonen flexibeler: als de zorgvrager overlijdt of verhuist, kan de achterblijver in de mantelwoning blijven wonen, mits er een ondersteuningsrelatie is en een vergunning wordt aangevraagd. Mantelwonen betekent écht samenwonen op één erf en is een afhankelijke woonvorm waarbij betrokkenen naar elkaar omzien en elkaar bijstaan.

Om mantelwonen te stimuleren zal de gemeente Boekel haar beleid aanpassen. Het biedt jongeren een kans om eerder zelfstandig te wonen en ouderen de mogelijkheid dichterbij hun sociale netwerk te zijn, nog vóór er intensieve zorg nodig is. Dit past bij de groeiende zorgvraag en beperkte zorgcapaciteit.

Anders dan bij woningsplitsing (het definitief opknippen van een woning) gaat het bij mantelwonen om een tijdelijke vergunning (maximaal 15 jaar), een situatie die na een bepaalde periode weer ongedaan kan worden gemaakt.

5.4 Leegstand

Er staan in onze gemeente maar weinig woningen leeg, en als ze volgens de landelijke monitor leegstand van het CBS leegstaan gaat het vaak om woningen die 'administratief leegstaan' (er staat niemand ingeschreven, maar in de praktijk woont er wel iemand). Momenteel heeft de gemeente geen leegstandsverordening, en dat lijkt ook niet direct nodig. Wat ons beleid betreft, proberen we op verschillende manieren met leegstand om te gaan. Zo geven we vergunningen voor tijdelijke verhuur van leegstaande woningen en waar passend kunnen we overgaan tot aankoop. Daarnaast staan we open voor bestemmingswijzigingen van bijvoorbeeld winkelpanden of agrarisch vastgoed naar woningen. In gevallen van veiligheid of volksgezondheidsrisico's zullen we handhavend optreden, terwijl we in andere gevallen het gesprek aangaan of aanschrijven. Mocht de leegstand toch toenemen, dan zullen we opnieuw onderzoeken of het instellen van een leegstandsverordening verstandig is.

5.5 Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur

Vanaf 1 juli 2023 geldt de Wet goed verhuurderschap. Deze wet is er om ongewenst gedrag van verhuurders te voorkomen en om woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten te beschermen. De bedoeling is dat deze wet passief (na meldingen/klachten) wordt gehandhaafd. Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om een verhuurvergunningstelsel in te richten in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Daarmee kan de gemeente voorwaarden stellen over het maximum aantal personen per kamer, voorzieningen voor hygiëne en voorzieningen voor het bewaren en bereiden van voedsel. Op dit moment hebben we besloten nog geen vergunningstelsel in te richten.

Sinds 1 januari 2024 dient iedere gemeente een meldpunt te hebben voor klachten over ongewenst verhuurgedrag. Ook Boekel heeft een dergelijk meldpunt: er staat een online meldingsformulier op de website van de gemeente. Het college treedt op als de wet wordt overtreden. Dit kan door het geven van een waarschuwing, het toepassen van bestuursdwang en het opleggen van een bestuurlijke boete.

Sinds 1 juli 2024 is daarnaast de Wet betaalbare huur ingevoerd. Deze wet zet in eerste instantie in op het betaalbaarder maken van huurwoningen en het beter beschermen van huurders, onder andere door het puntensysteem uit te breiden. Gemeenten worden zo in de positie gebracht om in te grijpen als verhuurders een te hoge huurprijs rekenen.

5.6 Wonen in het landelijk gebied

De verwachting is dat er de komende jaren verschillende agrarische bedrijven in het buitengebied gaan stoppen. Het beleid is erop gericht om in dat geval landschapsontsierende stallen af te breken en het buitengebied te 'ontstenen'. De Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant gaf hier invulling aan, maar de Ruimte voor Ruimte-titels zijn bijna op. Tegenwoordig passen we met name de 'Maatwerkregeling omgevingskwaliteit' toe. Met deze regeling is het mogelijk om in de ruil voor sloop van stallen, schuren of overige (agrarische) bedrijfsbebouwing nieuwe woningtypes te ontwikkelen, bijvoorbeeld door splitsing van een karakteristieke boerderij in meerdere woongedeelten. Niet al het agrarisch vastgoed is geschikt om nieuwe woonruimtes te creëren. Elk verzoek zal dan ook individueel worden beoordeeld.

Een belangrijk aandachtspunt bij het omvormen van agrarisch vastgoed tot woonruimte is het behoud en bij voorkeur de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Het is cruciaal om verrommeling en sterke verstening te voorkomen. Door functieverandering binnen het bestaande vastgoed kan in het oude woonhuis van een boerderij meer woongelegenheden gecreëerd worden zonder de landschappelijke waarde aan te tasten, terwijl leegstaande of vervallen stallen gesloopt worden, wat bijdraagt aan een netter en aantrekkelijker buitengebied.

In de gemeente Boekel werken we met het 'Vitaal Buitengebied Boekel'-concept. Hierin zijn buurtschappen aangewezen die bepalen waar zogenaamde 'Ruimte-voor-Ruimte-woningen' of woningen die voortkomen uit de Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit mogelijk zijn. Momenteel zijn we aan het onderzoeken of we als gemeente meer regie kunnen nemen in dit proces. Er liggen mogelijkheden om nieuwe constructies te bouwen met een landelijke uitstraling, die het karakter van het buitengebied behouden, iets wat juist wordt gewaardeerd.

5.7 Maatregelen

In de bestaande woningvoorraad gaan we aan de slag met de volgende maatregelen:

1. We voeren voor 1 januari 2027 een huisvestingsverordening in. We monitoren de toewijzing van sociale huurwoningen en de nieuwbouw goedkope koopwoningen. Als de toewijzing aan lokale woningzoekenden over meerdere jaren onder de 50% per jaar zit, overwegen we de inzet van voorrangmaatregelen in de huisvestingsverordening.
2. Verruiming beleid woningsplitsen: we verruimen de mogelijkheden voor een vergunning voor woningsplitsing en kavelsplitsing. Zo vergroten we de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte.
3. We stimuleren en faciliteren concrete plannen voor optopping, mits dit niet te veel ten koste gaat van het dorpse karakter van de gemeente.
4. Woningdelen onderzoeken: We onderzoeken of en hoe we actief woningdelen, inclusief hospita verhuur, kunnen inzetten om tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan betaalbare woonruimte en sociale cohesie, zonder dat in strijd is met ons huidige verbod op kamerverhuur.
5. We stellen nieuw beleid op om mantelwonen mogelijk te maken: mogelijkheden om op een bestaande kavel tijdelijk een extra wooneenheid te creëren.

6 Ouder worden in de gemeente Boekel

In dit hoofdstuk van de woonzorgvisie kijken we specifiek naar de grootste zorgdoelgroep: senioren. In hoofdstuk 7 komen de andere doelgroepen aan de orde die onder wonen & zorg vallen.

6.1 Groeiend aantal ouderen

In de gemeente Boekel woont al een aanzienlijk aantal ouderen (19%). Deze groep groeit de komende jaren fors tot zo'n 28% in 2050. Een deel van deze ouderen is prima in staat om voor een langere periode vitaal zelfstandig te blijven wonen. Helaas geldt dit niet voor alle ouderen, temeer omdat er sprake is van een 'dubbele vergrijzing': binnen de groep ouderen groeit het aantal zeer ouderen (85 jaar of ouder) relatief het hardst (meer dan een verdubbeling). Velen van hen hebben behoefte aan extra zorg en ondersteuning. Dit kan zijn vanwege fysieke beperkingen zoals moeite met mobiliteit, of vanwege cognitieve uitdagingen zoals geheugenverlies. Voor hen zijn dan vaak aangepaste woningen nodig.

Betekenis voor Boekel

Deze grote demografische beweging vraagt om veranderingen in de woningvoorraad. Er zijn meer gelijkvloerse woningen nodig. Een flink deel van de nieuwbouwpoging richt zich daarom op ouderen. Tegelijkertijd is de groei van het aantal ouderen zodanig, dat dit niet alleen in nieuwbouwmogelijkheden kan worden opgevangen. Een flink deel van de ouderen in de gemeente Boekel zal oud moeten worden in de huidige woning, die daar mogelijk aanpassingen voor nodig heeft. Dit

kan leiden tot een groter beroep op de WMO voor aanpassingen aan de woning.

Naast aangepaste woningen zijn er ook andere belangrijke aspecten om rekening mee te houden, zoals toegang tot sociale ontmoetingsplaatsen en zorgfaciliteiten. Hoewel veel ouderen gelukkig steeds langer vitaal en zelfstandig blijven, brengt de vergrijzing een grotere behoefte aan zorg met zich mee. Tegelijkertijd staat de zorgsector voor grote uitdagingen. Door de groeiende vraag naar zorgpersoneel, en een kleiner wordende beroepsbevolking, neemt het personeelstekort in de zorg naar verwachting de komende jaren verder toe. Deze situatie dwingt ons om anders na te denken over de organisatie van zorg in de toekomst. Het is duidelijk dat het oude systeem niet langer volstaat, en we moeten innoveren om de zorg zo effectief mogelijk te organiseren, vooral voor degenen die het het hardst nodig hebben.

Het is daarom van cruciaal belang dat de gemeente zich voorbereidt op deze veranderende behoeften, zodat oudere inwoners een comfortabele en ondersteunende omgeving hebben om in te wonen. Zoals al bleek uit het woonwensenonderzoek zijn de meeste ouderen pas bereid om te verhuizen als dat kan naar een omgeving met voldoende voorzieningen. Er moet toegang zijn tot winkels, parkeergelegenheid en medische voorzieningen. Zeker voor de groep die minder mobiel is geldt dat deze voorzieningen niet te ver weg kunnen liggen. Het is belangrijk om dit in overweging te nemen bij het aanleggen van nieuwe seniorenwoningen.

Om ouderen prettig te kunnen laten wonen is niet alleen geschikt woningaanbod nodig, ook de woonomgeving is van belang. Denk hierbij aan de aanwezigheid van een sterk sociaal netwerk, waar burens, familie en vrienden dichtbij wonen en regelmatig contact hebben. Daarnaast is de bereikbaarheid van zorgvoorzieningen essentieel, zodat ouderen gemakkelijk toegang hebben tot medische zorg, apotheken en

thuiszorgdiensten. Verder zijn goede openbaar vervoersverbindingen en nabijheid van winkels, parken en andere recreatiemogelijkheden belangrijk om de zelfstandigheid en levenskwaliteit van ouderen te bevorderen. De komende tijd besteden we meer aandacht aan het aanpassen van de woonomgeving, denk aan het geschikter maken van straten en stoepen voor rolstoel en rollator door vormgeving en materiaalgebruik (minder kinderkopjes, toepassen hellingen, etc.).

In het coalitieakkoord van de gemeente Boekel is het project 'Veilig langer thuis' opgenomen. Door aanpassingen aan woningen te stimuleren (samen met onder andere PeelrandWonen en het Dorpsteam) moet het mogelijk zijn voor ouderen om langer veilig thuis te wonen.

6.2 Intramurale zorg

In de Wet Langdurige Zorg (Wlz) wordt onderscheid gemaakt tussen extramurale en intramurale zorg. Extramurale zorg betreft de zorg aan cliënten die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die een cliënt op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt of die de zorgaanbieder bij de cliënt aan huis levert.

Ouderen met de zwaarste zorgvraag komen in aanmerking voor een intramuraal verpleeghuis. Het Rijk heeft aangegeven dat de verpleeghuiscapaciteit niet verder zal uitbreiden. Dit betekent dat er in de gemeente Boekel in de toekomst meer ouderen, ook met een zwaardere zorgbehoefte of beginnende dementie, in reguliere woningen zorg zullen ontvangen vanuit de Wlz. De ambulante verzorging aan huis zal naar verwachting met 56% toenemen tot 2050.

Er blijft in Boekel wel intramuraal aanbod beschikbaar. BrabantZorg heeft hier de locatie Sint Petrus met in- en extramuraal aanbod. Voor ouderen met dementie zou een woonvorm op Huize Padua geschikt kunnen zijn, in combinatie met dagbesteding zoals op zorgboerderij Grootenhout in Mariahout en in villa Le Monde in Vught.

Wanneer de beschikbare intramurale capaciteit wordt afgezet tegen de ontwikkeling van de intramurale zorgvraag, dan laat dit een beperkt tekort zien van 19 plaatsen in 2040. Met een beperkt tekort aan intramurale capaciteit ligt er een kans voor BrabantZorg om extra capaciteit te realiseren. BrabantZorg heeft een overschot in 2040 aan extramurale plaatsen, mogelijk dat een deel hiervan kan worden ingezet voor de intramurale opgave.

6.3 Langer zelfstandig wonen

Stimuleren van geclusterde en geschikte woonvormen

Het Rijksbeleid zet een stop op de uitbreiding van verpleeghuiscapaciteit, terwijl er wel meer ouderen bijkomen. In de toekomst zullen daardoor meer ouderen, ook met een zwaardere zorgvraag, zelfstandig blijven wonen. Daarom wordt ingezet op het toevoegen van zelfstandige woonruimte waar verpleeghuiszorg geleverd kan worden (zorggeschikte woningen). Voor de gemeente Boekel is er tot en met 2030 een behoefte van 50 zorggeschikte woningen.

Voor ouderen met een iets minder zware zorgvraag kan een geclusterde woonvorm uitkomst bieden. Dat kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats zijn. Het gaat om nultredewoningen en ze zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor vereenzaming mogelijk wordt

tegengegaan. Om die reden hebben geclusterde woonvormen minimaal een gezamenlijke ontmoetingsruimte of gezamenlijke woonkamer.

De behoefte in de gemeente Boekel aan geclusterde woonvormen komt uit op 35 woningen tot en met 2030. Dit kan in nieuwbouw, maar soms is het ook mogelijk om geclusterde woonvormen toe te voegen in de bestaande woningvoorraad door het toevoegen van collectieve voorzieningen als een ontmoetingsruimte. Daarvoor bestaan ook landelijke subsidieregelingen.

Tabel 5: type woningen

Woontype	Kenmerken
Nultredewoningen	<ul style="list-style-type: none"> • Woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minstens één slaapkamer gelijkvloers • Bereikbaarheid zonder traplopen van buitenaf
Geclusterde woning	<ul style="list-style-type: none"> • Kenmerken van nultredewoningen • Gemeenschappelijke ruimte in of nabij het complex • Meerdere woningen in geclusterde setting
Zorggeschikte woning	<ul style="list-style-type: none"> • Kenmerken van geclusterde woning • Geschiktheid voor ouderen met WLZ-indicatie voor volledig pakket thuis (VPT) • Meerkosten door bouwtechnische vereisten voor toegankelijkheid zorgontvanger

Uitbreiding nultredewoningen

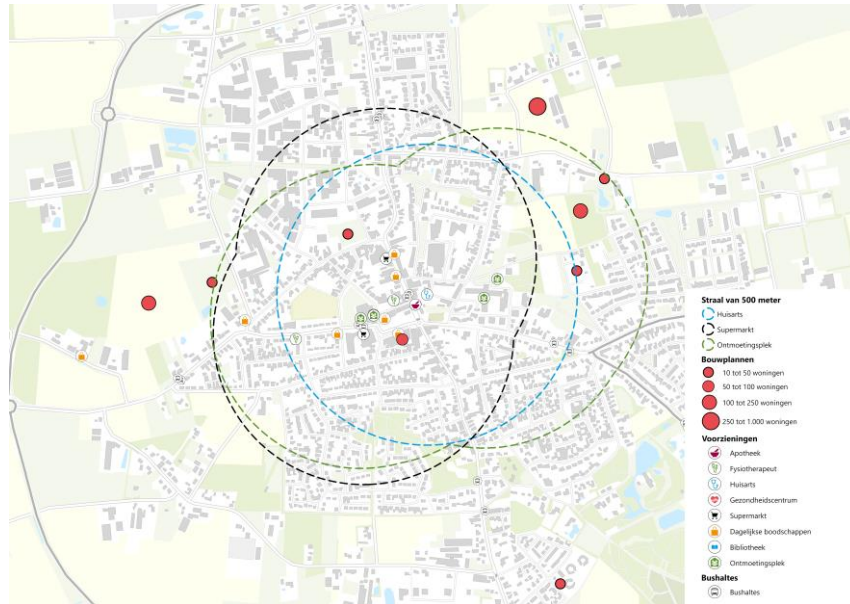
Met de groei van het aantal ouderen neemt ook de vraag naar nultredewoningen toe. Daarom streven we ernaar om tot 2030 minimaal 95 nieuwe nultredewoningen te realiseren. Dit vereist een zorgvuldige benadering, waarbij we niet alleen kijken naar nieuwbouw, maar ook naar renovatie en aanpassing van bestaande complexen. Door samen te werken met zowel de markt als de woningcorporatie kunnen we ervoor zorgen dat zowel het aanbod in de sociale huur, als het aanbod aan geschikte koopappartementen voor ouderen toeneemt. Deze opgave moet landen binnen de algehele woningbouwopgave zoals beschreven in hoofdstuk 4.

Woningen voor ouderen clusteren rondom voorzieningen

In Boekel zetten we in op een woonzorgzone, die zich concentreert rondom de zorg- en welzijnsvoorzieningen voor ouderen, maar ook nabij openbaar vervoer en ontmoetingsplekken. Deze zone biedt een combinatie van wonen, zorg en welzijn, waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen met de benodigde zorg binnen handbereik.

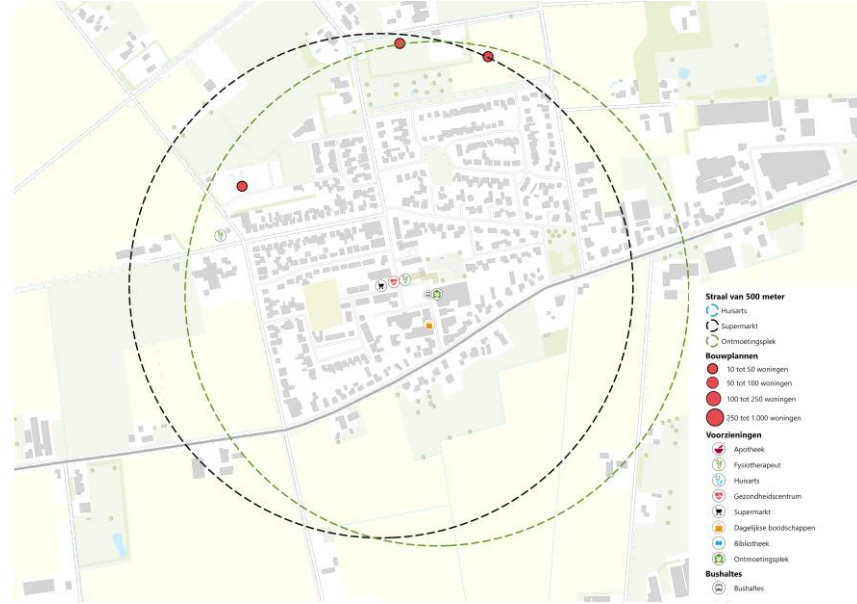
Om ervoor te zorgen dat alle bewoners gemakkelijk toegang hebben tot de benodigde zorg en ondersteuning, moet in deze zone woonzorgsteunpunten zich op loopafstand bevinden, ook van mensen die afhankelijk zijn van een rollator. We hanteren daarom een maximale afstand van 500 meter tot een woonzorgsteunpunt. In deze zone kunnen we de zorg en ondersteuning optimaal organiseren en integreren in de gemeenschap, zodat ouderen zich thuis en verbonden voelen in hun eigen omgeving.

Figuur 2: Kaart met de bereikbaarheid van voorzieningen met een rollator, Boekel



Naast de kern Boekel is daarbij de positie van Venhorst van belang. In Venhorst zijn er minder voorzieningen dan in Boekel. Dit betekent dat het lastiger is voor ouderen in Venhorst om zelfstandig oud te worden als de behoefte aan zorg en ondersteuning toeneemt. We gaan nader in gesprek met vertegenwoordigers van zorg en welzijn en inwoners van Venhorst om in beeld te brengen wat er nodig is om te voorkomen dat ouderen met een zorgbehoefte van Venhorst naar de kern Boekel moeten verhuizen.

Figuur 3: Kaart met de bereikbaarheid van voorzieningen met een rollator, Venhorst



Bevorderen van doorstroming

Het bevorderen van doorstroming binnen onze gemeente begint bij het bieden van aantrekkelijke alternatieven en het verbeteren van informatie en advies voor ouderen. We erkennen de behoefte aan geschikte woningen, zoals gelijkvloerse woningen met twee slaapkamers en voldoende ruimte, die ouderen in staat stellen om de volgende stap te zetten in hun woonsituatie. Door te investeren in voorlichting en begeleiding kunnen we ouderen helpen om weloverwogen beslissingen te nemen die aansluiten bij hun behoeften en wensen. Een voorbeeld van hoe juiste informatievoorziening kan helpen, is het inzicht geven in de totale kosten en baten van een verhuizing. Zo kan een verhuizing

vanuit een afbetaald huis naar een nieuw appartement in eerste instantie een grote stap lijken. Maar wanneer ouderen inzien dat hun energielasten in een nieuw, energiezuinig appartement aanzienlijk kunnen dalen, wordt duidelijk dat de financiële voordelen van lagere maandlasten ook meegewogen moeten worden in hun besluitvorming.

PeelrandWonen zet zich met 'ontzorgingsbeleid' in om senioren die willen verhuizen maar tegen problemen aanlopen te ontzorgen om zo de doorstroming te bevorderen. Met de inzet van maatwerk voor senioren zetten zij sneller de stap naar een nieuwe woning en komen er eengezinswoningen vrij voor mensen die daar meer behoefte aan hebben.

6.4 Inzet op preventie, ondersteuning en ontmoeting

We hechten waarde aan de eigen verantwoordelijkheid en regie van iedereen voor het streven naar zelfstandig wonen. In samenwerking met onze inwoners bouwen we aan zorgzame gemeenschappen waarin mensen naast elkaar leven en elkaar ondersteunen. Deze gemeenschappen bieden een omgeving waarin men elkaar steunt, tegenslagen verwerkt, zichzelf ontwikkelt en veerkracht opbouwt. Wanneer het niet mogelijk is om hulp te bieden of wanneer iemand geen sociaal netwerk heeft, is er toegang tot informele of professionele ondersteuning beschikbaar.

We streven naar een geïntegreerde benadering van wonen, welzijn en zorg, waarbij geclusterde woningen een belangrijke rol spelen. In andere gemeenten is aangetoond dat deze aanpak kan bijdragen aan het bevorderen van sociale interactie en het verminderen van eenzaamheid onder ouderen. Door woningen te groeperen rondom

voorzieningsclusters, zoals gezondheidscentra en gemeenschapsruimtes, maken we zorg en ondersteuning gemakkelijk toegankelijk. Dit versterkt de sociale cohesie binnen wijken, wat bijdraagt aan het welzijn van onze inwoners.

Onze investeringen richten zich op sociale basisvoorzieningen zoals ontmoetingsplekken, het tegengaan van eenzaamheid en het stimuleren van community care om een ondersteunende gemeenschap te creëren waarin ouderen zich gesteund en verbonden voelen. Het bevorderen van participatie en sociale interactie biedt niet alleen tegenwicht tegen formele zorgvragen, maar versterkt ook het gemeenschapsgevoel en de veerkracht van onze samenleving. Dit vraagt wel om ondersteuning door actief welzijnswerk; mogelijk zal de gemeente hierin in de toekomst meer moeten investeren.

Het realiseren van meer kansen op ontmoeting en onderlinge ondersteuning draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van iedereen. Deze gedeelde verantwoordelijkheid draagt ook bij aan het verminderen van de zorgvraag richting professionele hulpverleners. Geclusterd wonen biedt een manier om deze doelstellingen te bereiken omdat het de sociale cohesie bevordert.

Mantelwonen

Omdat er in de toekomst minder capaciteit in de zorg aanwezig zal zijn, zet de gemeente Boekel in op het faciliteren van mantelzorg. Wanneer meerdere generaties nabij elkaar willen wonen, dan biedt dat een goede basis voor het verlenen van mantelzorg. In de sociale huur wordt het in de nieuwe huisvestingsverordening geregeld dat mantelzorg onder de urgentieregeling gaat vallen, zodat mantelzorgers voorrang krijgen op een sociale huurwoning nabij degene aan wie ze mantelzorg verlenen. In de koopsector willen we als gemeente inzetten op het makkelijker

maken van het huisvesten van meerdere generaties op één erf, door nieuw beleid op te stellen rond mantelwonen.

Waar het bij kangoeroewoningen en meergeneratiewoningen gaat om één pand waarin meerdere generaties wonen, is een mantelzorgwoning een extra zelfstandige woning op het eigen terrein, bedoeld voor degene die wordt verzorgd. Men kan een kant-en-klare mantelzorgwoning in de tuin plaatsen, een bestaande schuur ombouwen of hiervoor een aanbouw aan het bestaande huis bouwen. In het buitengebied is het ook mogelijk om vergunningsvrij een verplaatsbare mantelzorgunit te plaatsen op het achtererfgebied.

Sinds 2014 is het mogelijk om onder voorwaarde vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren. Wel is hiervoor een zorgindicatie nodig, die het dorpssteam afgeeft. Bovendien is het zo dat de mantelzorgeenheid weer verwijderd moet worden als de zorgbehoefte eindigt. We zetten met nieuw beleid voor mantelwonen breder in, waarbij ook mogelijkheden komen om wooneenheden toe te voegen zonder dat er een zorgindicatie nodig is (zie ook het voorgaande hoofdstuk). Mantelwonen is geschikt voor mensen mét zorg en zonder zorg (starters bij ouders, ouders bij (klein)kinderen, zelfs vrienden bij elkaar). Wel moet het altijd gaan om een tijdelijk situatie (maximaal 15 jaar) en moet de extra woonvorm in omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdwooning.

Samenwerking

Samenwerking met de zorg (zowel het medisch als het sociaal domein) is noodzakelijk voor het realiseren van de woonzorgopgave. Het huidige woonzorglandschap is echter complex, met verschillende wetten, financieringsstromen en uitvoeringsorganisaties. Intensieve samenwerking is nodig om integrale dienstverlening op het gebied van wonen, welzijn en zorg te bieden.

De Raad heeft in de vergadering van december 2024 de Visie op preventie vastgesteld. De komende jaren zal de visie op preventie de basis zijn voor het Uitvoeringsprogramma.

6.5 Maatregelen

Om ouderen zo prettig mogelijk te kunnen laten wonen in de gemeente Boekel nemen we de volgende maatregelen:

1. We breiden het aantal nultredewoningen uit door te zorgen voor voldoende programmering van gelijkvloerse woningen (patiowoningen of appartementen) in de nieuwbouw.
2. We stimuleren de toename van het aantal geclusterde woonvormen.
3. We versoepelen de regels rondom mantelzorgbewoning en voegen daar mantelwoonbeleid (zonder indicatiestelling) aan toe.
4. Er komt een onderzoek naar de toekomst van de gemeenschapshuizen Nia Domo te Boekel en gemeenschapshuis De Horst te Venhorst.
5. Specifiek in de kern Venhorst gaan we het gesprek aan om nader te bekijken wat er nodig is om ouderen te ondersteunen die oud willen worden in Venhorst wanneer er in de toekomst minder zorg beschikbaar is en Venhorst minder voorzieningen biedt.

7 Aandachtsgroepen

Naast ouderen gaat het bij wonen & zorg over tal van andere doelgroepen. Daar gaat dit hoofdstuk op in.

7.1 Landelijke ontwikkelingen

Thuis voor iedereen: acceptatie en participatie

Het hebben van een eigen woonplek is van onschatbare waarde. Het biedt niet alleen een dak boven het hoofd, maar ook een gevoel van eigenwaarde en de mogelijkheid om volledig deel te nemen aan de samenleving. In ons streven naar een samenleving waarin iedereen een plek heeft, richten we ons op het creëren van een omgeving waarin verschillen worden gewaardeerd en waarin iedereen zichzelf kan zijn. Dit omvat ook het streven naar huisvesting voor mensen met diverse behoeften, waaronder diegenen met speciale zorgbehoeften.

Sturing op huisvesting aandachtsgroepen en afstemming in de regio

Vanuit het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* wordt gemeenten gevraagd zich in te zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit programma benoemt de volgende aandachtsgroepen die in het volkshuisvestingsprogramma aandacht verdienen:

- Mensen die uitstromen uit een intramurale setting, zoals Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO), of Jeugdzorg met verblijf;
- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen;
- Medisch urgenten en rolstoelafhankelijke mensen (waar ook de zorgbehoeftige ouderen deel van uitmaken);

- Statushouders;
- Arbeidsmigranten;
- Studenten (mbo, hbo en wo);
- Stoppende sekswerkers;
- Woonwagenbewoners.

Een deel van deze mensen heeft niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, maar ook behoefte aan zorg of ondersteuning. Bij arbeidsmigranten, statushouders, studenten en woonwagenbewoners is de behoefte aan woonruimte niet altijd direct gekoppeld aan een zorgvraag.

Veel van de aandachtsgroepen zijn vanwege een laag inkomen aangewezen op de sociale huursector. Een aanzienlijk deel hiervan komt alleen in aanmerking voor het meest betaalbare deel van de sociale huurwoningvoorraad, de woning met een huurprijs tot aan de 1^e aftoppingsgrens (€ 682, prijspeil 2025). De huisvestingsopgave van deze groepen vraagt een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen. Een deel van de vraag van de aandachtsgroepen richt zich op woonzorgvormen, onzelfstandige woonruimten, shortstay-plekken en standplaatsen.

Doorcentralisatie: van Beschermd wonen naar Beschermd thuis

Het stelsel van Beschermd Wonen wordt momenteel gewijzigd, waarbij de nadruk verschuift van beschermd wonen in een intramurale zorgsetting (vaak in een 'centrumgemeente') naar beschermd wonen midden in de samenleving met ambulante zorg aan huis. De afbouw van intramurale capaciteit vraagt om de komst van uiteenlopende nieuwe woonvarianten, vooral lichtere woonvormen met versterking van ambulante begeleiding. Sinds 2015 zijn daarin al de nodige stappen gezet. In het hele land ontstaan steeds meer 'tussenvormen' waarbij cliënten met flexibele opschaalbare ambulante hulp thuis wonen.

Landelijk zijn ook de nodige stappen gezet om deze bredere beweging vanuit financieel oogpunt en wet- en regelgeving mogelijk te maken. Met de invoering van het objectief verdeelmodel en het woonplaatsbeginsel voor beschermd wonen (uitgesteld tot 2025) is de laatste fase ingegaan van landelijke besluitvorming. Dit moet ervoor zorgen dat de gemeente Boekel (geen centrumgemeente) alle kaders helder zijn om afspraken te kunnen maken met buurgemeenten en andere partners voor het realiseren van de eigen opgave van Boekel.

7.2 Voldoende betaalbare woningen voor iedere zorgdoelgroep

Voldoende en betaalbare woningen voor iedereen: dat is in deze tijd geen vanzelfsprekendheid voor diverse groepen, zoals starters, ouderen, spoedzoekers en ook bijzondere aandachtsgroepen. In deze paragraaf kijken we naar de huisvestingsbehoefte van diverse groepen die een zorgbehoefte hebben. De gemeente Boekel heeft te maken met een regionale ontwikkelopgave en lokale verantwoordelijkheden voor huisvesting.

Zorg voor psychisch kwetsbaren

Van de Nederlandse bevolking krijgt 1,7% te maken met een ernstige psychische aandoening (EPA). De in de afgelopen jaren ingezette landelijke transitie in de GGZ moeten leiden tot meer en betere ondersteuning van de groep psychisch kwetsbaren bij persoonlijk en maatschappelijk herstel om een gezond, veilig, sociaal en maatschappelijk leven te leiden. Binnen deze doelgroep wordt onderscheid gemaakt tussen inwoners met lichtere problematiek enerzijds, en inwoners met zwaardere complexe problematiek. Huisvesting voor deze laatste, zeer diverse groep kent veel uitdagingen,

met name op het vlak van doorstroom en uitstroom bij beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Voor deze doelgroep wordt de komende jaren ingezet op Housing First en de visie Een (t)huis voor iedereen (adviesrapport Interbestuurlijke werkgroep, 2021). Om Housing First succesvol te laten zijn, zijn ook tussenvormen nodig in een beschermde omgeving om de stap naar wonen in de wijk niet te groot te laten zijn.

Een analyse laat zien dat het huidige specialistische gemeentelijk opvangaanbod onvoldoende aansluit bij de hulpvraag van inwoners met een psychische kwetsbaarheid die niet zelfstandig kunnen wonen en/of daar ondersteuning bij nodig hebben. Eén van de speerpunten in de nieuwe aanpak is dat lichte hulp en ondersteuning een verantwoordelijkheid is voor lokale gemeenten en dus in Boekel zelf wordt georganiseerd, zoals dagbesteding en begeleiding en wonen met ondersteuning.

Dak- en thuisloosheid

Voor dak- en thuislozen geldt dat zij terecht kunnen bij de maatschappelijke opvang. De gemeente Boekel is onderdeel van een regionale samenwerking met andere gemeentes uit de regio Brabant Noordoost-Oost. Door middel van een aantal actielijnen zetten we in op zowel preventie als op een oplossing voor de groep huidige daklozen.

Om te voorkomen dat mensen dakloos raken is in eerste instantie afgesproken om waar de gemeente kan, te helpen om de bestaanszekerheid van inwoners te verbeteren. Door middel van maatwerk wordt gekeken naar individuele situaties en samen met zorginstanties gezocht naar een oplossing. Ook besteden we extra aandacht aan groepen die het meeste risico lopen op dakloosheid. Zo voorkomen we bijvoorbeeld dakloosheid bij jongeren door inzet van de verlengde jeugdwet en organiseren we financiële educatie. Op deze

manier zetten we in op het zoveel mogelijk voorkomen van woninguitzetting.

Het doel is dat mensen na verloop van tijd weer uitstromen naar een zelfstandige woning. We hanteren als regio hierbij het 'Wonen Eerst'-principe. Het is belangrijk dat daklozen eerst een woning krijgen, en dan pas wordt gekeken naar herstel. Een eigen thuis is namelijk het beste startpunt voor het werken aan herstel. Om dit te realiseren zijn er voldoende passende woningen nodig, veelal met een huur tot aan de 1^e aftoppingsgrens.

Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

Overeenkomend met landelijk beleid willen we ervoor zorgen dat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Om dit te bereiken zijn diverse woonvormen nodig met verschillende zorgintensiteit. Daarom kijken we naar bijzondere woonvormen zoals collectieve of geclusterde woonvormen, zorggeschikte woningen (woningen met ondersteuning en/of begeleiding) en naar beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Ook wordt er onderzocht of Boekel ruimte kan bieden aan gespikkeld wonen, dat wil zeggen een woonconcept waarbij mensen met zorgbehoeften verspreid tussen reguliere woningen wonen. Dit zorgt voor meer integratie in de samenleving en draagt bij aan een inclusieve woonomgeving.

Mensen met een beperking

Een belangrijke aandachtsgroep binnen de zorgsector zijn mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Ook bij deze groep is de trend zichtbaar dat steeds meer mensen langer zelfstandig blijven wonen. Om deze reden is er vooral behoefte aan geclusterde woonvormen, waar meerdere mensen met vergelijkbare zorgbehoeften bij elkaar kunnen wonen. De verwachting is dat deze behoefte de komende jaren stabiel blijft.

Psychiatrische problematiek

Voor mensen met psychiatrische problematiek biedt Beschermd Wonen, op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), een mogelijke oplossing. Op dit moment zijn de meeste inwoners die gebruik maken van Beschermd Wonen veelal aangewezen op locaties buiten de gemeente Boekel. Na een periode van verblijf in een beschermde woonomgeving, is het doel dat deze mensen weer kunnen uitstromen naar een zelfstandige woonplek in de gemeente Boekel zelf.

Jeugdzorg

Kwetsbare jongeren kunnen tot hun 18e jaar in een jeugdzorginstelling verblijven. Wanneer verlengde jeugdzorg geïndiceerd wordt, kan dit verblijf langer duren. Het aandeel jongeren tot 18 jaar met jeugdhulp is in de gemeente Boekel (2021) 10,1%, waarvan 0,5% jeugdhulp met intramuraal verblijf. Na het verlaten van de jeugdzorg stromen deze jongeren doorgaans uit naar een zelfstandige woning of een vorm van beschermd wonen, zoals begeleid wonen. Maar dit verloopt niet altijd goed; liefst 60% van het aantal zwerfjongeren heeft met jeugdzorg te maken gehad. De jeugdzorg kampt met lange wachtlijsten en te lage door- en uitstroom. Voor de kwetsbare jongeren en jongeren met jeugdhulp (verblijf) is het vaak niet mogelijk om uit te stromen en de groei naar zelfstandigheid te maken. Het te lang residentieel verblijven of noodgedwongen thuisblijven en het onvoldoende ondersteund worden in de ontwikkeling naar zelfstandigheid ondermijnt hun groei en dit kan belangrijke negatieve effecten hebben op het ontwikkelperspectief van jongeren tot ver in de volwassenheid. Om te kunnen uitstromen hebben deze jeugdigen op meerdere domeinen ondersteuning nodig. Er is daarom behoefte aan meer opvangmogelijkheden om wachtlijsten te verkorten en de doorstroom te stimuleren zodat jongeren de groei naar zelfstandigheid kunnen maken. Immers, zonder dak boven je hoofd, is het lastig om betekenisvol werk te kunnen doen met alle gevolgen van dien.

Met het project 'Urgente transformatieopgaven opbouw, ombouw, afbouw' heeft de regio samen met de jeugdzorgaanbieders de afgelopen jaren gewerkt aan meerdere doelen die gericht zijn op passende jeugdhulp, een evenwichtiger zorglandschap en de inzet van hulp binnen het beschikbare budget. Na evaluatie van het project is geconcludeerd dat de ingezette instrumenten uitgebreid en verbreed kunnen worden en dat er voorzien moet worden in voldoende capaciteit van zorg voor jeugdigen met een complexe zorgvraag.

Bouwopgave

Er zijn voldoende woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens nodig om alle aandachtsgroepen te kunnen vestigen. In hoofdstuk 3 is te lezen dat er in harde plancapaciteit al een deel nul-tredewoningen en zorggeschikte woningen zijn opgenomen.

Uitstroom

Binnen de regio Brabant Noordoost-Oost (bestaande uit de gemeenten Bernheze, Boekel, Land van Cuijk, Maashorst en Oss) zijn er gezamenlijke afspraken rond het verlenen van urgentie. In principe wordt door PeelrandWonen aan iedereen die uitstroomt uit een Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang instelling urgentie verleent, mits diegene een positieve verhuurdersverklaring kan overleggen en niet in staat is om zelfstandig een andere woonplek te vinden. Hiervoor hebben zij drie maanden de tijd. De bestaande urgentieregeling zal worden opgenomen in de nieuwe huisvestingsverordening.

Om incidenten met uitstromers te voorkomen wordt middels een multidisciplinair overleg (MDO) een uitstroomplan opgesteld. Het MDO, bestaande uit de betrokkene, de zorgorganisatie, de gemeente en de woningcorporatie, maakt duidelijke afspraken over het voorkomen van overlast en huurachterstanden. Ook worden hier afspraken gemaakt over gepaste zorg en begeleiding. De situatie van de betrokkene wordt

regelmatig geëvalueerd tot er een stabiele situatie is ontstaan. Het Dorpsteam van de gemeente Boekel ziet erop toe dat een uitstromer uit een Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang instelling de juiste zorg en ondersteuning krijgt.

Het signaleringsoverleg, waar belangrijke maatschappelijke partners in deelnemen, bespreekt casuïstiek om woninguitzetting te voorkomen en de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Binnen het Dorpsteam is een preventieteam actief, dat inzet op de leefbaarheid in de wijken.

7.3 Bijzondere woonvormen voor kwetsbare inwoners

Wonen gaat voor opvang

Er is in Boekel een gebrek aan geschikte huisvesting voor de doorstroom en uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang ontbreekt. Daardoor maken cliënten langer dan nodig gebruik van dure intramurale voorzieningen.

In de regio is als uitgangspunt afgesproken:

“Mensen met een kwetsbaarheid in de regio Noord-Oost Brabant wonen zoveel mogelijk thuis, zijn hierbij zoveel mogelijk zelfredzaam en participeren naar vermogen. Daar waar inwoners (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen of het hen niet lukt om op eigen kracht te zorgen voor een dak boven het hoofd, zijn er voldoende passende (tijdelijke) opvangvarianten beschikbaar.

Bijzondere woonconcepten

Als gemeente Boekel zien we kansen om lokaal meer woonvormen te realiseren voor specifieke doelgroepen (wonen met zorg/begeleiding).

Huize Padua: Levendig Landgoed

Huize Padua is een psychiatrisch behandel- en expertisecentrum dat ruimte biedt aan Langdurig Intensief Verblijf, een specialistisch centrum voor Verstandelijk Beperkte mensen met een psychiatrische aandoening en een specialistisch centrum voor Hersenletsel en Neuropsychiatrie. Het biedt ruimte aan 350 zorgeenheden voor cliënten met een verblijfsindicatie en aan 180 eenheden voor aanvullende aandachtsgroepen.

Huize Padua wil een levendig landgoed realiseren door kleinschalige, bijzondere woonvormen voor de regio te bieden. Niet alleen wordt gedacht aan andere zorgorganisaties waarvoor de kwaliteiten van het terrein aansluiten bij de wensen van hun cliënten, maar ook aan kleinschalige woonvormen voor jongeren en/of ouderen. Denk aan ouders die een min of meer begeleide vorm van wonen voor hun kind zoeken en waarvoor de beschutting van Huize Padua van meerwaarde is. De zorg die op het terrein aanwezig is kan hierbij als vangnet dienen. Ook kan gedacht worden aan groepen die op zoek zijn naar een maatschappelijke, landelijke vorm van wonen. Een woonvorm waarin bewoners gezamenlijk de verantwoordelijkheid nemen voor het inrichten en onderhouden van de woonomgeving en ook een bijdrage leveren aan de omgeving, bijvoorbeeld door zorg te verlenen.

Landgoed Huize Padua is niet direct voor iedereen een voor de hand liggende locatie om te wonen. Dat heeft te maken met het feit dat er een GGZ- instelling op het terrein staat, maar ook dat het ver van de kern van Boekel ligt en daarmee verder weg van dagelijkse voorzieningen (scholen en winkels). Ook de beperkte aanwezigheid van openbaar vervoer speelt een rol. De kern Huize Padua kan mogelijk op termijn worden geüpgraded naar volwaardig dorp. We gaan onderzoeken welke ontwikkelmogelijkheden hier wenselijk en mogelijk zijn.

Woonvorm voor inwoners met complexe problematiek

In Boekel is er behoefte aan een woonvorm een groep 'moeilijk plaatsbaren' die niet voldoen aan de criteria die door de verschillende zorgaanbieders worden gehanteerd (complexe problematiek en contra-indicaties) en noodgedwongen thuis/zelfstandig blijven wonen (wat niet langer houdbaar is en leidt tot overlast en/of schrijnende situaties). Dit betreft ook de uitzonderlijke situaties waarin iemand niet onder de Jeugdwet en niet onder de WMO valt, en ouderen die vanwege psychische problematiek niet meer zelfstandig kunnen wonen in de wijk maar met specifieke zorg geholpen zijn. Een zorgboerderij met woonfunctie en intensieve begeleiding kan hiervoor geschikt zijn. Gemeentelijke regie is noodzakelijk voor door- en uitstroom, kwaliteitsborging en veiligheid omdat complexe casuïstiek bij elkaar komt. Ook beheersbaarheid van de gemeentelijke zorgbudgetten speelt hierin een rol.

Pilot 'wonen met ondersteuning' jongvolwassenen

PeelrandWonen startte in 2019 met 'wonen met ondersteuning' voor jongeren. Het Dorpsteam werkt samen met PeelrandWonen aan het initiatief gericht op jongeren tussen 18 en 27 jaar. Dit biedt een woonplek aan jongeren die een steuntje in de rug nodig hebben, maar voor wie beschermd wonen te zwaar is. De jongeren wonen in een gewone woning in de wijk, waarbij ze leren hoe het is om op eigen benen te staan, met begeleiding 'op maat' en die gemakkelijk op- en af te schalen is. De jongeren kunnen na twee jaar in de woningen blijven of uitstromen met of zonder begeleiding. De wens is om dit project van 4 appartementen in ieder geval te bestendigen en zelfs uit te breiden.

Belangrijkste voorwaarde om voor deze woonvorm in aanmerking te komen is dat de jongere inkomsten heeft, bij voorkeur uit werk. Een uitbreiding van dit project op het terrein van Huize Padua is voorstelbaar waarbij het creëren van een gemeenschappelijke ruimte waar men

elkaar kan ontmoeten (bijvoorbeeld samen koken) wenselijk is. Dit zou ook in de vorm van gespikkeld wonen (in één gebouw verschillende doelgroepen huisvesten) vormgegeven kunnen worden.

Fasehuis

In het kader van de regionale transitieopgave Jeugd uitstroom-doorstroom gesloten jeugdzorg (problematiek die in de regio meer speelt dan in Boekel) en de groei naar zelfstandigheid is een zogenaamd Fasehuis een geschikte woonvorm. Deze woonvorm is er voor jongeren die door omstandigheden niet thuis kunnen wonen en nog niet de capaciteit hebben om zelfstandig door te gaan. Bij deze woonvorm schalen jongeren in fasen af van 24-uurs begeleiding naar begeleid wonen afhankelijk van hun zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Het zou ideaal zijn als dat in één gebouw, of in meerdere gebouwen bij elkaar, vorm kan worden gegeven. Voor de eerste fase van begeleiding geldt dat jongeren een eigen kamer hebben en gemeenschappelijke ruimten. Voor de laatste fase kan een kleine zelfstandige studio volstaan. Wanneer de drie fasen dicht bij elkaar zijn ondergebracht, biedt dat de mogelijkheid om tussen fasen te bewegen en is er altijd zorg in de buurt indien nodig.

Een aantal kwetsbare jongeren in Boekel blijft noodgedwongen thuis wonen omdat ze nergens terecht kunnen (geen woonplek, geen dagbesteding etc.). Terwijl er sprake is van een ongezonde thuissituatie met bijvoorbeeld GGZ-problematiek (bij henzelf of gezinsleden) en werkloosheid. Om te voorkomen dat deze jongeren verder in de problemen raken en een beroep moeten doen op (zwaardere) jeugdhulp is een (tijdelijke) eigen woonruimte wenselijk met als doel uitstroom naar de wijk.

Gezinshuizen

Er is een tekort aan gezinshuizen. In gezinshuizen wonen kinderen en jongeren tot 21 jaar die uit huis zijn geplaatst. De kinderen wonen samen met één of twee gezinshuisouders die een zo gewoon mogelijk thuis bieden in de wijk.

Uitdagingen realisatie geclusterd wonen

Woningcorporaties hebben aangegeven dat het initiatief voor realisatie van woonvormen voor specifieke doelgroepen van de zorgpartners dient te komen. Wanneer woningcorporaties op eigen initiatief bouwen in gezamenlijkheid met zorgpartners bestaat het risico dat een zorgpartner zich terugtrekt uit de samenwerking en de exploitatie in het gedrang komt. De veranderingen in de zorg volgen elkaar immers snel op en het tekort aan personeel en financiële middelen neemt toe met het risico dat een zorgpartner zich terugtrekt. In dat geval zal het gebouw een andere invulling krijgen, reden waarom flexibiliteit van de wooneenheden in een gebouw als een belangrijke voorwaarde is genoemd: het moet mogelijk zijn met minimale aanpassingen een andere doelgroep te huisvesten.

Een ander aandachtspunt wordt gevormd door de bewoners van de te realiseren voorzieningen: worden ze bewoond door inwoners van gemeente Boekel of ook door inwoners van andere gemeenten uit de regio? Om te voorkomen dat de gemeente Boekel verantwoordelijk is voor huisvesting van bewoners die uitstromen uit een voorziening dienen er op basis van 'fair share' heldere afspraken te worden gemaakt met andere gemeenten.

7.4 Overige doelgroepen

Woonwagbewoners

De wooncultuur van woonwagbewoners is erkend door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Dit betekent dat gemeenten hun woonbeleid in overeenstemming moeten brengen met het mensenrechtelijk kader. De gemeenten moeten borgen dat woonwagbewoners binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. Een redelijke termijn houdt in dat dit gelijk is aan de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Boekel.

De gemeente Boekel kent een zeer beperkt aantal woonwagbewoners en beschikt slechts over één standplaats, gelegen in de wijk Lage Schoense. Deze standplaats is in handen van woningcorporatie PeelrandWonen. In het geval een persoon uit de aandachtsgroep woonwagbewoners (die een binding heeft met Boekel) op zoek is naar een plek om te wonen, dan is de gemeente verplicht om een nieuwe standplaats te realiseren. Als de woonwagbewoners in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, dan ligt de uitvoering bij PeelrandWonen. Voor andere woonwagbewoners geldt een verplichting voor de gemeente om aanvullende maatregelen te nemen. De gemeente heeft in 2022 woonwagbeleid geformuleerd op basis van deze uitgangspunten.

Uit een onderzoek naar de behoefte aan woonwagens begin 2022 is één concrete vraag naar een standplaats naar voren gekomen. Met het realiseren van deze standplaats verwacht de gemeente op de (middel)lange termijn te hebben voldaan aan de behoefte. Wel blijft het belangrijk om te monitoren of er in de toekomst nieuwe behoefte zal ontstaan. Mocht die er zijn, dan is het niet direct mogelijk om

aangrenzend aan de huidige standplaats bij te bouwen. In dat geval wordt er gezocht naar een nieuwe standplaats binnen de gemeentegrenzen.

Arbeidsmigranten

In onze gemeente is een grote groep (tijdelijke) arbeidsmigranten woonachtig. Door verwachte krimp van de beroepsbevolking is het belangrijk dat Boekel arbeidsmigranten actief verwelkomt. Daarom is het belangrijk dat de gemeente bijdraagt aan het vergroten van het draagvlak voor de komst van arbeidsmigranten.

Daarbij moet er gekeken worden naar de kwaliteit van huisvesting. In de eerste plaats is het een verantwoordelijkheid van werkgevers om tot fatsoenlijke huisvesting te komen. Door de mogelijkheden voor specifieke huisvesting van arbeidsmigranten te verruimen ontlasten we tegelijkertijd de reguliere woningvoorraad. De gemeente gaat in een beleidskader nadere kaders stellen voor de huisvesting van tijdelijk arbeidsmigranten, zowel wat betreft de kwaliteit van de woonruimte als de mogelijke locaties om huisvesting te creëren, om de komende tijd te werken aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten, het aanpakken van ongewenste woonsituaties en het voorkomen van uitbuiting.

De uitgangspunten zijn daarbij als volgt:

- Huisvesting alleen voor legale werknemers die hier tijdelijk verblijven, op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben. Deze tijdelijke werknemers hebben behoefte aan een direct beschikbare woning, tegen lage kosten en voor kortstondige huisvesting. De in dit beleidskader genoemde huisvestingsvormen zijn niet bedoeld voor arbeidsmigranten die zich permanent in Boekel vestigen. Deze mensen hebben hier in beginsel een baan en zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt.

- Maatschappelijke acceptatie: er moet evenwicht zijn tussen de aantallen te huisvesten arbeidsmigranten en het maatschappelijke draagvlak van de locatie.
- Spreiding van arbeidsmigranten met het oog op goed integratie in een wijk.
- Communicatie met de omgeving c.q. buurt is belangrijk om zorg te dragen voor draagvlak voor een huisvestingsvoorziening en dus voor meer begrip.
- Maximale aantallen te huisvesten personen per huisvestingsvorm met normen voor minimale gebruiks-oppervlakten, parkeermogelijkheden etc. Deze normen worden gehanteerd om een goede huisvestingskwaliteit te bieden.
- Kwaliteit van tijdelijke huisvesting: Voor alle tijdelijke huisvestingsvormen gelden dezelfde normen als voor structurele huisvesting. Dit omdat wij van mening zijn dat ook deze tijdelijke arbeidskrachten op een kwalitatief goede manier gehuisvest moeten worden.
- Geen stacaravans op het eigen bedrijf: stacaravans kunnen niet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en zijn niet geschikt als een adequate vorm van huisvesting.
- Geen huisvestingsmogelijkheden op recreatieterreinen. In Boekel hebben we het dan voornamelijk over groepsaccommodaties en (mini)campings. Deze terreinen hebben een recreatief karakter. Om de kwaliteit van recreatieterreinen hoog te kunnen houden is huisvesting van arbeidsmigranten daar onwenselijk. Datzelfde geldt voor Bed & Breakfast.

Daarnaast benadrukken we het belang van inburgering en de verantwoordelijkheden hieromtrent. We vinden het belangrijk dat arbeidsmigranten aanspraak kunnen maken op de sociale voorziening. Met een inschrijving in de BRP komen arbeidsmigranten hier in

aanmerking voor. Verantwoordelijkheid voor inburgering ligt niet alleen bij de arbeidsmigranten zelf, maar hier is ook een rol voor lokale overheden, werkgevers en de gemeenschap. Door gezamenlijk overleg te voeren, kunnen we de integratie van arbeidsmigranten bevorderen en een omgeving creëren waarin zij zich welkom en ondersteund voelen.

Stoppende sekswerkers

Uitstappende sekswerkers hebben behoefte aan een veilige woning in een nieuwe omgeving waarin zij kunnen uitstromen naar een andere leefstijl. Een deel van de uitstappende sekswerkers heeft een zorgbehoefte, door bijvoorbeeld een verslavings- of mishandelingsverleden. Voor hen moet er passende zorg worden gevonden. Beschermd wonen en de maatschappelijke opvang kunnen dus ook voor deze groep een uitkomst bieden.

Huisvesting studenten

De gemeente Boekel richt zich niet op studentenhuisvesting. De vraag naar studentenhuisvesting in Boekel is te verwaarlozen, aangezien Boekel niet over een opleidingsinstituut beschikt en op flinke afstand van bestaande onderwijsinstellingen ligt. Mede daarom vindt de gemeente Boekel het ook niet nodig dat woningen verkamerd worden door particulieren. Voor Boekel geldt een verkamerverbod.

Huisvesting statushouders

Elk jaar wordt de taakstelling statushouders (vergunninghouders) voor de gemeente weer opnieuw bepaald door het Ministerie van Justitie en Veiligheid. De provincie houdt toezicht op de taakuitvoering door lokale overheden.

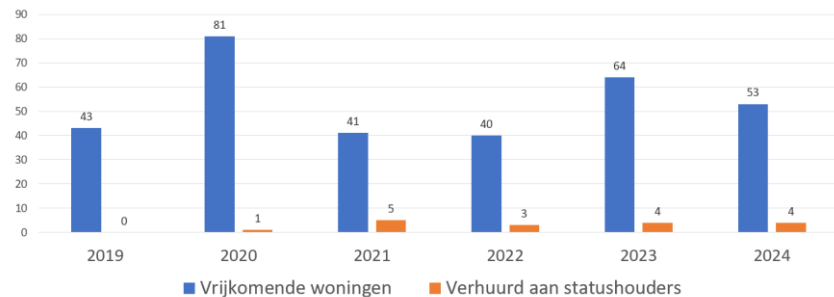
Vluchtelingen met een verblijfsstatus (statushouders) hebben recht op een eigen woonplek. De afgelopen jaren is de taakstelling vanuit het Rijk

opgelopen. Voor Boekel geldt dat de taakstelling per jaar gemiddeld 22 personen bedraagt.

De gemeente Boekel kiest voor de reguliere doelgroep voor het zoveel als mogelijk langdurig huisvesten, zonder voortdurende wisseling van adres. De huisvesting wordt in samenspraak met PeelrandWonen gerealiseerd.

Woningcorporatie PeelrandWonen huisvest statushouders in overeenstemming met de taakstelling van de gemeente Boekel. Op dit moment ligt het aantal woningen dat naar statushouders gaat nog relatief laag (zie figuur 4), maar we willen voorkomen dat de wachttijden voor reguliere woningzoekenden oploopt. De huisvesting van statushouders wordt steeds lastiger te realiseren, nu de mutatiegraad daalt, evenals de doorstroom vanuit grote woningen bij Peelrand Wonen.

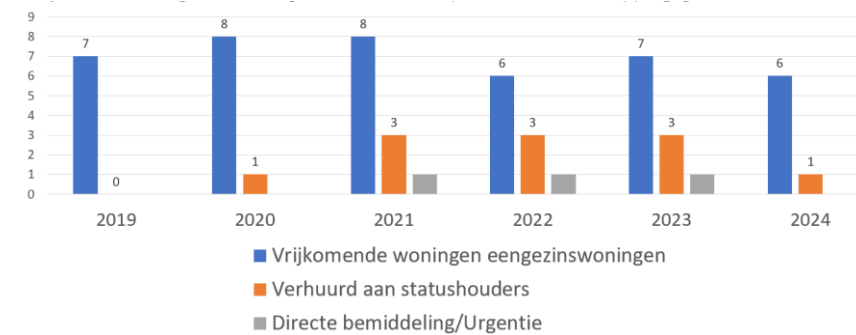
Figuur 4: aantal vrijkomende woningen tegenover aantal woningen verhuurd aan statushouders PeelrandWonen



Belangrijk hierbij is dat niet elke vrijkomende sociale huurwoning geschikt is voor statushouders. Meestal zijn er eengezinswoningen met 3 slaapkamers nodig. In figuur 5 is het aantal vrijkomende grote eengezinswoningen te zien en het aandeel daarvan dat is verhuurd aan

statushouders of andere urgentie doelgroepen. Dit geeft een ander beeld dan figuur 4.

Figuur 5: aantal vrijkomende woningen tegenover aantal woningen verhuurd aan statushouders PeelrandWonen



We vinden een goede spreiding van statushouders over de hele gemeente belangrijk in het kader van leefbaarheid en integratie. Daarom willen we zorgen voor spreiding, met de mogelijkheid om burens te hebben waar ze terecht kunnen voor vragen en ondersteuning. Dit zijn gemengde wijken met een goede mix van zowel huur-als koopwoningen. Om ervoor te zorgen dat statushouders zich snel thuis voelen, willen we goede begeleiding bieden. Daarnaast blijven de gemeente en de woningcorporatie voortborduren op de samenwerking met Stichting Vluchtelingenwerk. Stichting Vluchtelingenwerk verzorgt in Boekel maatschappelijke en juridische begeleiding voor vluchtelingen en statushouders.

Huisvesting AMV'ers

Onder de taakstelling statushouders valt ook de huisvesting van AMV'ers - minderjarigen met een status/vergunning zonder ouders/voogd in Nederland. De gemeente Boekel heeft ervoor gekozen om extra aandacht te hebben voor deze doelgroep, samen met het Nidos en uitvoeringsorganisatie Zorggroep Hilzijn.

De gemeente heeft 10 AMV'ers gehuisvest in een Kleinschalige Woongroep (KWG) met 24/7 begeleiding door Zorggroep Hilzijn.

Bij het bereiken van de leeftijd van 18 jaar is het niet verstandig om de AMV'ers langer te laten verblijven binnen de kleinschalige woongroep (KWG). Zij mogen met het bereiken van de leeftijd van 18 jaar ook de procedure starten voor nareizigers (het naar Nederland halen van de familie), en de mate van begeleiding verandert.

Het College heeft ingestemd met het inzetten van een tijdelijke locatie voor het huisvesten van een Kleinschalige Wooneenheid (KWE) - max 4 à 5 jongeren. Ook heeft PeelrandWonen recent een eengezinswoning verhuurd aan Hilzijn voor de huisvesting van 3 AMV'ers.

(Oekraïense) vluchtelingen

Naast het huisvesten van statushouders heeft de gemeente ook een taakstelling wat betreft het huisvesten van asielzoekers en vluchtelingen die (nog) niet een vaste verblijfstatus genieten. Zeker als het aankomt op het huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne ligt er voor de gemeente een uitdaging. We zoeken naar (tijdelijke) opvang en huisvesting voor vluchtelingen en asielzoekers, waarbij samenwerking met buurgemeenten en innovatieve oplossingen worden gestimuleerd.

De inspanningsverplichting vanuit de spreidingswet is een bevoegdheid van het College, maar gezien de impact op de gemeenschap zien we dit

als een gezamenlijke inspanning, waarbij we niet kiezen voor crisisnoodopvang maar voor een duurzame opvanglocatie. Gemeente Boekel is een kleine krachtige gemeente, die de maatschappelijke vraagstukken niet uit de weg gaat. Het is daarom belangrijk dat we ook onze verantwoordelijkheid nemen in de opvang van vluchtelingen en vergunninghouders.

Momenteel hebben we in Nederland, en dus ook in Boekel, nog steeds te maken met de langdurige opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

- ❑ *Taakstelling te huisvesten per 01/01/2025 - 79 bedden.*
- ❑ *Aantal Oekraïense vluchtelingen gehuisvest – 144 bedden.*

Op dit moment zijn de Oekraïners gehuisvest op een vijftal locaties. Deze locaties zijn allen van tijdelijke aard; gezocht moet worden naar huisvesting in een degelijke woning. Het ziet ernaar uit dat onze inwoners uit de Oekraïne voor langere tijd in de gemeente zullen blijven wonen; zij verdienen een degelijke woning met hun gezin, waardoor de kans op inburgering wordt bevorderd.

Hoewel de vluchtelingenstroom zich voor de komende jaren moeilijk laat voorspellen, verwachten we voor de komende jaren een grote opgave voor gemeenten. De huidige opvanglocaties zijn niet toereikend, op korte termijn wordt er geen oplossing verwacht voor de krapte op de woningmarkt en vanwege allerlei mondiale ontwikkelingen is de verwachting dat ook de komende jaren vluchtelingen zich in Nederland zullen melden.

7.5 Maatregelen

Om zorgdoelgroepen zo prettig mogelijk te kunnen laten wonen in de gemeente Boekel nemen we de volgende maatregelen:

1. We gaan het preventieteam (bestaande uit o.a. een opbouwwerker, een preventiemedewerker en een jongerenwerker) inzetten om de leefbaarheid in wijken op peil te houden of waar mogelijk te verbeteren.
2. We versterken de samenwerking met Huize Padua voor de opvang van psychisch kwetsbare inwoners.
3. Ontwikkelen en beschikbaar stellen geschikte goedkope woonruimte voor één persoon: De gemeente zal een inventarisatie uitvoeren van beschikbare locaties voor de bouw van geschikte eenpersoonsappartementen.
4. Faciliteren van de overgang van beschermd wonen naar zelfstandig wonen: de gemeente gaat samen met zorgpartners individuele trajecten opstellen voor de overgang naar zelfstandig wonen.
5. Creëren van geclusterde woonvormen: De gemeente zal een afwegingskader opstellen voor woonzorginitiatieven en deze toetsen aan de behoeften van specifieke zorgaanlichtsgroepen, met als eerste stap het identificeren van geschikte locaties voor de realisatie van de eerste twee geclusterde woonvormen.
6. We zetten in op een dekkend netwerk van dagbesteding en ambulante ondersteuning in de gemeente Boekel.
7. We realiseren meer gemengde woonvormen om invulling te kunnen geven aan de beweging 'van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis'.
8. We maken met PeelrandWonen afspraken om te zorgen dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn voor statushouders / AMV'ers.

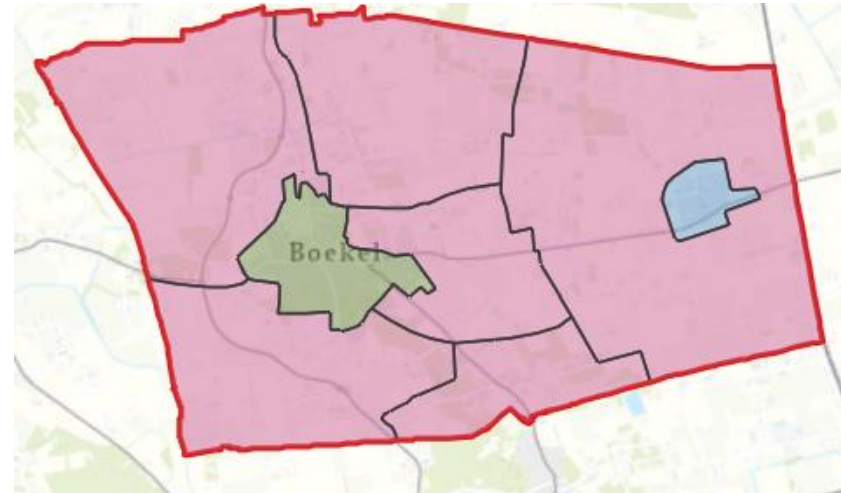
8 Een fijne en groene woonomgeving

Om ergens prettig te kunnen wonen is een fijne woonomgeving minstens zo belangrijker als een goede woning. Uit het WoonOnderzoek Nederland blijkt dat veel inwoners tevreden zijn over de plek waar ze wonen. Boekel wordt ervaren als een veilige plek met veel sociale samenhang. Maar we moeten als samenleving blijven investeren in de leefbaarheid van onze kernen en buurten. Het gaat daarbij zowel om de sociale als fysieke leefomgeving.

8.1 Verduurzamen van bestaande woningen

Voor nieuwbouwwoningen zijn er al duidelijke landelijke richtlijnen: nieuwe huizen moeten Bijna Energieneutraal (BENG) en aardgasvrij zijn. De echte uitdaging ligt echter bij de bestaande woningen. Ook deze moeten uiteindelijk van het gas af. De gemeente Boekel heeft een ambitieus doel: in 2050 is Boekel een volledig circulaire gemeente, waarbij alle wijken aardgasvrij zijn. Op figuur 6 is te zien dat ervoor is gekozen om de gemeente onder te verdelen in drie gebieden. In het groene gebied (kern Boekel) wordt voor 2030 onderzoek gedaan hoe buurten aardgasvrij kunnen worden. In het blauwe gebied vindt dit onderzoek pas na 2030 plaats. In het roze gebied worden buurten op hun eigen tempo aardgasvrij gemaakt. Hoe snel dit kan gebeuren, hangt af van factoren zoals de leeftijd van de woningen, het draagvlak onder bewoners en de beschikbaarheid van duurzame warmtebronnen.

Figuur 6: Verdeling van de verduurzamingsaanpak over de gebieden binnen de gemeente Boekel



Een cruciale stap om woningen van het aardgas te halen is goede isolatie. Gelukkig is een groot deel van de gebouwen in Boekel al goed geïsoleerd. Particuliere woningeigenaren zetten zelf ook stappen om hun huizen beter te isoleren en duurzame energiebronnen te gebruiken. Toch hebben veel eigenaren een extra (financieel) duwtje in de rug nodig. Daarom voert de gemeente het Nationaal Isolatie Programma (NIP) uit via de Lokale Isolatie Aanpak Boekel. Deze subsidieregeling richt zich op slecht geïsoleerde woningen met een lage WOZ-waarde (onder €429.300).

Ook in de sociale huursector zijn al grote stappen gezet. Diverse nationale afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabel E, F of G uiterlijk eind 2028, zorgen voor verdere verduurzaming.

De mogelijkheden voor alternatieve, duurzame energiebronnen zijn in Boekel beperkt. Het gebied beschikt niet over hoge of lage temperatuurbronnen en is ongeschikt voor aquathermie, geothermie en grootschalige warmtenetten. Daarom richt Boekel zich op een “all-electric” toekomst: het verwarmen van woningen met elektrische oplossingen. Windenergie is beperkt mogelijk vanwege nabijgelegen vliegbases van Defensie, waardoor elektriciteit voornamelijk opgewekt moet worden door zonnepanelen op daken en land.

Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad blijft een speerpunt van het woonbeleid in Boekel. Met de inzet van bewoners, steunmaatregelen en innovatieve oplossingen streeft de gemeente naar een duurzame toekomst voor iedereen.

8.2 Klimaatadaptief en meer biodivers

Typerend voor het wonen in onze gemeente zijn de vergezichten over de weilanden. Maar het is ook belangrijk om binnen onze dorpskernen over voldoende groene plekken te beschikken. Dat is aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers, en zorgt ook nog eens voor een positief effect op de waarde van een woning.

Groene plekken zijn daarnaast ook van groot belang om ons te kunnen wapenen tegen de klimaatverandering. Zware regenbuien zorgen voor wateroverlast en overstromingen, en de sterk stijgende temperaturen, in combinatie met langdurige droge periodes, zorgen voor uitdroging van de natuur en voor gezondheidsproblemen voor mens en dier (hittestress). De gevolgen van de klimaatverandering maken het noodzakelijk dat er aanpassingen worden gerealiseerd in de inrichting van de openbare ruimte en op de percelen van bewoners, ook omdat de riolering alleen de grote hoeveelheden water niet kan verwerken.

Maatregelen zijn nodig voor een goede verwerking van regenwater en ter bestrijding van hittestress. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van groene daken, het vergroenen van tuinen en de aanleg van openbaar groen in combinatie met (hoge) bomen. Om een prettig leefklimaat te (blijven) bieden is voldoende groene openbare ruimte van belang. Door de klimaatverandering wordt dit belang verder vergroot. In de bestaande openbare ruimte waarborgen we daarom de groenvoorzieningen. We zetten steeds meer in op klimaatbestendig beheer en onderhoud om zo in te spelen op klimaatverandering.

Ook bewoners zullen zich (meer) bewust moeten worden van de gevolgen van klimaatverandering en de noodzakelijke aanpassingen treffen. Daarom willen we educatie geven en klimaatadaptieve maatregelen stimuleren. Ontwikkelaars dagen we uit om met klimaatadaptieve oplossingen in nieuwbouw te komen, zoals groene gevels, wateropvang aan de oppervlakte en vormen van natuurinclusief bouwen. In de ‘nieuwe’ openbare ruimte creëren we groen in gelijke of hogere mate dan in de directe omgeving. Zo hebben we bijvoorbeeld in het bestemmingsplan van De Burgt laten opnemen dat we een maximaal percentage verhard oppervlak toestaan (60% bij een perceeloppervlakte van 100-150 m², 55% bij 150-300 m² en 50% bij > 300 m²).

Een ander aandachtspunt om de groene signatuur te versterken is biodiversiteit. Onderzoeken tonen aan dat de biodiversiteit zowel binnen als buiten bebouwd gebied afneemt. Plant en dier zijn meer dan ooit tevoren afhankelijk geworden van particuliere erven en groen in de bebouwde omgeving. Om die reden heeft de gemeente in haar duurzaamheidsplan opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen tenminste 20% groen moet worden uitgevoerd. Daarnaast ziet de gemeente graag particuliere initiatieven die leiden tot meer biodiversiteit in de bebouwde leefomgeving. Daarbij kan gedacht worden aan groene

voor- en achtertuinen met veel planten en aan nestgelegenheid bij (ver)bouw voor vogels en vleermuizen.

8.3 Goede bereikbaarheid

Boekel gaat de komende jaren veel woningen toevoegen. Ook al zijn er trends waarbij eigen autobezit mogelijk wat zal afnemen (door deelauto's en meer thuiswerken), is de verwachting dat meer woningbouw leidt tot meer vervoersstromen en parkeerdruk. De aanpak van het mobiliteitsvraagstuk betrekken we daarom vroegtijdig bij de planvorming van nieuwe woningbouwinitiatieven.

Voor ouderen en mensen met een zorgvraag is bereikbaarheid (van voorzieningen) extra belangrijk. We streven daarbij naar een toegankelijke woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. Dit vraagt een andere inrichting van de openbare ruimte die meer aansluit bij de behoefte van deze tijd. Denk aan toegankelijke wandelroutes, auto te gast en veilige oversteekpunten.

Het is belangrijk om blijvend aandacht te hebben voor de vitaliteit van onze kernen. Voorzieningen, zoals het behoud van een winkel of school, kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Door in de kernen Boekel en Venhorst woningbouw mogelijk te maken, geven we ruimte om de vitaliteit van dorpen te behouden en liefst te versterken. Tegelijkertijd weten we dat met woningbouw alleen de aanwezige voorzieningen niet in stand kunnen worden gehouden. Inwoners moeten er ook daadwerkelijk (en veelvuldig) gebruik van maken. In tijden van toenemende online-aankopen is dat geen zekerheid.

8.4 Maatregelen

Om de gemeente leefbaar te houden komen we tot de volgende maatregelen:

1. We zetten de ondersteuning van particuliere woningeigenaren bij het verduurzamen van hun woning voort.
2. We stellen wijkactieplannen op om bestaande woningen aardgasvrij te maken.
3. We komen tot een gebiedsontheffing voor de flora- en faunawetgeving rond bedreigde diersoorten om het proces om te komen tot verduurzamen van huidige woningen makkelijker te maken.
4. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen we of plannen een bijdrage leveren aan het verhogen van de biodiversiteit.
5. Rondom woonzorgvoorzieningen en binnen woonzorgcirkels nemen we maatregelen om de toegankelijkheid voor mensen met fysieke beperkingen te vergroten. Ook nieuwe plannen toetsen we aan de mate waarin rekening wordt gehouden met de toegankelijkheid voor toekomstige bewoners.

Bijlage I: Begrippenlijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, variërend van hellingbanen voor de voordeur, verbrede deuren, drempelloosheid tot speciale voorzieningen in de badkamer.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 682,96 euro per 2025. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 731,93 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Anterieure overeenkomst	Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.
Beschermd wonen	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor Beschermd Wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m ² inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Betaalbaar prijssegment	Koop (< € 405.000, prijspeil 2025), sociale huur (< € 900,07, prijspeil 2025), middeldure huur tot en met 186 wws punten (< € 1.184,83, prijspeil 2025).
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Huurwoningen in het DAEB-segment kennen een huurprijs tot € 900,07 (liberalisatiegrens, prijspeil 2025). Huurwoningen in het niet-DAEB segment kennen een huurprijs boven € 900,07.
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (belastbaar inkomen, prijspeil 2025). Minimaal 85% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Gebruiksoppervlakte (GBO)	De gebruiksoppervlakte van een woning is de oppervlakte die nuttig gebruikt kan worden. Het betreft de totale vloeroppervlakte tussen de omsluitende wanden minus vaste obstakels van omvang. Deze obstakels kunnen zijn: schalmgat, dragende binnenwanden, liftschachten, trapgat, vloeroppervlakte met een hoogte lager dan 150 centimeter en andere vrijstaande constructies.

Geclusterde woonvorm	Woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nulredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan (zoals hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats). Er moet een ontmoetingsruimte in of nabij de woonvorm aanwezig zijn. Landelijk wordt uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.
GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg
Grondgebonden woning	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.
Harde plancapaciteit	Woningbouwplannen die vastliggen in vigerende (onherroepelijke) bestemmingsplannen of projectbesluiten of zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Ook plannen in procedure, op basis waarvan via een verleende en niet geschorste verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO kan worden gebouwd, behoren tot de harde plancapaciteit.
Huurtoeslag (grens)	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
Kwaliteitskortingsgrens	De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens (€ 477,20 prijspeil 2025), dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.
Levensloopgeschikt	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.
Maatschappelijke Opvang	Kerntaak van de Maatschappelijke Opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middeldure huurwoning	Huurwoning meestal in het bezit van een particuliere eigenaar of belegger, maar soms ook van een corporatie. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 900,07 (prijspeil 2025) tot en met 186 wws punten (< € 1.184,85, prijspeil 2025).
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 49.669 en € 67.366 voor eenpersoonshuishoudens en tussen de € 54.847 en € 89.821 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 15% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.

NHG-grens	De NHG-grens is de prijsgrens waarbij woningkopers een hypotheek kunnen afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit is een vangnet als de woningkoper door omstandigheden de hypotheek niet meer kunt betalen, of een restschuld overblijft na de verkoop van de woning. De NHG-grens wordt jaarlijks geïndexeerd waarbij wordt gekeken naar de gemiddelde woningprijs. De NHG-grens is daarom voor veel gemeenten ook een belangrijke referentie om de prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen te bepalen.
Nultredenwoning	Reguliere 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 keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
Passend toewijzen	Wooncorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plancapaciteit/voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Primaire doelgroep	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 54.847 (prijsspeil 2025). Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 85% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonzorgvisie.
Scheefwoners	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 54.847 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 900,07 (prijsspeil 2025).
Senioren	Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijsspeil 2025). Het woningwaarderingstelsel wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een sociale huurwoning te bepalen.
Sloop voor Kansen	Bij sloop van landschapontsierende bebouwing in het buitengebied, is het mogelijk om na sloop een woning te bouwen. Voor 'reguliere woningen' in het buitengebied gaat het om een oppervlakte van 850 m2 met en 1000 m2 zonder asbestdak. Voor een tiny house moet 300 m2 met of 350 m2 zonder asbestdak worden gesloopt en voor een kleine woning 425 m2 met of 500 m2 zonder asbestdak. De grondeigenaar kan er ook voor kiezen om na sloop een voucher aan te vragen om op een andere plek in de gemeente een woning of schuur te bouwen.
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij wel met name op de jonge starters (tot en met ongeveer 35 jaar).
Starterswoning	Kleine woning, gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur of koop tot de NHG-grens).
Tijdelijke woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
Bruto vloeroppervlak (BVO)	Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, delen onder 1,5 m hoogte.

VAB	Vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om bestaande gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag voor een functieverandering (bijvoorbeeld wonen) legaal als agrarisch gebouw zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 900,07 (prijspeil 2025).
WLZ	Wet Langdurige Zorg
WMO (zorg)	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.
Zachte plancapaciteit	Woningbouwplannen waarvoor een ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-projectbesluit ter visie is gelegd. Het kan ook gaan plancapaciteit in een voorontwerp-bestemmingsplan of voorontwerp-projectbesluit en capaciteit waarvoor de gemeente een (voorontwerp-)bestemmingsplan of (voorontwerp-)projectbesluit voorbereidt. Tot slot behoort hiertoe ook capaciteit in gebieden die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn en waarvoor nog geen bestemmingsplan of projectbesluit wordt voorbereid, maar die volgens de huidige, gemeentelijke inzichten in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen.
Zorggeschikte woningen	Zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Zorggeschikte woningen komen in de plaats voor verpleeghuisplekken (het aanbod van verpleeghuisplekken wordt niet verder uitgebreid).