

Woonzorgvisie Boekel
Gemeenteraad
12 maart 2025



Waarom een nieuwe woonzorgvisie?

1. Veel dynamiek in de woningmarkt
 - Er is een woningtekort terwijl de vraag stijgt
 - Meer sociale huur en betaalbare woningen nodig
 - Vergrijzing: meer geschikte woningen voor ouderen nodig
 - Meer aandacht voor aandachtsgroepen
2. Van een faciliterende naar een sturende overheid
3. Nieuw Rijksbeleid / wettelijke kaders



Veranderende tijdgeest

- Andere kijk op de rol van de overheid
 - Minder alleen faciliteren
 - Minder visie, meer resultaatgericht
 - Meer sturing geven
 - Meer regie voeren
 - Meer bijpassende instrumenten
- Andere kijk op het Huis van Thorbecke
 - Meer directief beleid vanuit Den Haag



Veranderend wettelijk kader



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

- Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting
 - Meer kaders
 - Meer zaken wettelijk verplicht
- Integratie wonen met wonen & zorg
- Regionale woondeals als uitgangspunt
- Omgevingswet & Omgevingsvisie als basis

Wet versterking regie volkshuisvesting

De *Wet versterking regie volkshuisvesting* geeft aan **hoeveel, waar en voor wie** we bouwen. De woningnood is hoog. Daarom hebben we de volkshuisvesting in ere hersteld. De wet geeft overheden ook de juiste wettelijke instrumenten om – met meer tempo en doorzettingskracht – te sturen op de woningbouwopgave.

Regie op
hoeveel, waar
en voor wie ✓

- Het Rijk, provincies en gemeenten leggen verplicht vast hoeveel, waar en voor wie zij

Voldoende
betaalbare
woningen ✓

- Twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen.

Kortere
procedures ✓

- Voor categorieën bouwprojecten komt er één gang naar de rechter in plaats van

Eerlijke
verdeling ✓

- Landelijk worden groepen urgent woningzoekenden aangewezen. Bijvoorbeeld mensen die om



Proces

- Verzamelen relevante cijfers en beleidsdocumenten
- Opstellen eerste concept
- Focusgesprek met interne medewerkers en een aantal stakeholders (waaronder PeelrandWonen)
- Gesprek met College
- Aanpassen concept
- Schriftelijke ronde
- Definitief concept
- Ter inzage legging (25 februari t/m 26 maart)
- Thema-avond gemeenteraad (12 maart)
- Verwerken zienswijzen
- Vaststelling in College
- Commissie-avond gemeenteraad (21 mei)
- Vaststelling gemeenteraad (5 juni)



Hoofdstuk 1: Inleiding

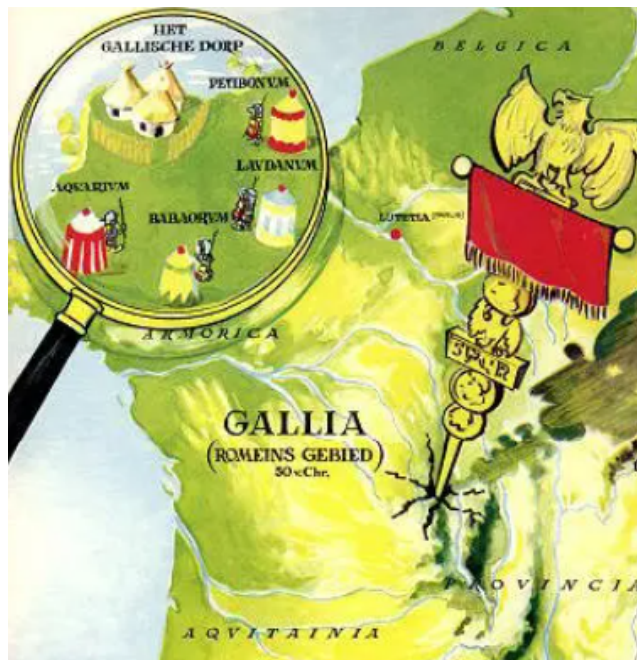


Fijn wonen in Boekel

- Het is prettig wonen in Boekel
- Daarom is er een toenemende vraag naar woonruimte
- Het aanbod is niet in hetzelfde tempo meegegroeid
- Daardoor sterk gestegen prijzen
- Ambitie: meer woningen bijbouwen



Hoofdstuk 2: Wettelijke context

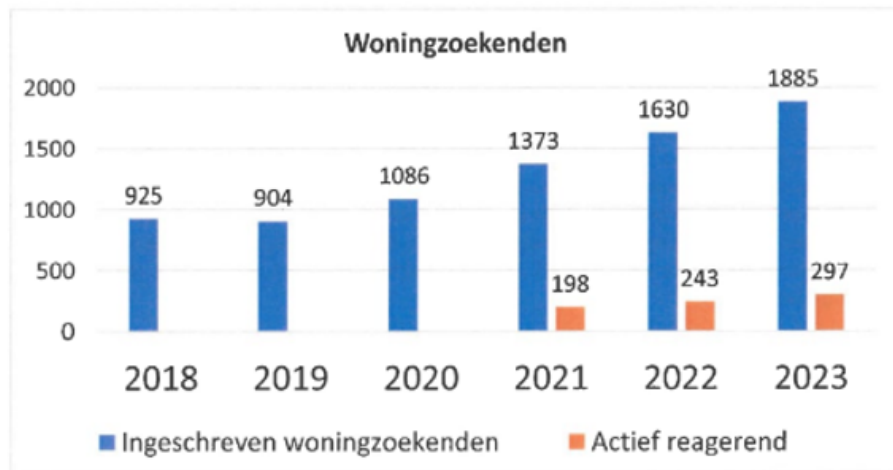


Naar meer sturing en regie

- Woonvisie: wettelijk verplicht
- Straks: Volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingsvisie
- Nieuwbouwafspraken in Regionale Woondeals: minimaal 67 procent betaalbaar, waarvan 30 procent sociaal
- Huisvestingsverordening verplicht
- Bijzondere doelgroepen afstemmen in de regio (fair share)
- Nationale Prestatieafspraken met woningcorporaties



Hoofdstuk 3: Meer woningen bouwen



Actiepunten

- 828 nieuwbouwwoningen in de periode 2024-2030
- Plancapaciteit verhogen naar 130%
- Meer betaalbare woningen nodig in de zachte plancapaciteit.
- Actief sturen met een afwegingskader
- Vaker inzetten op modulair bouwen om de bouwtijd te verkorten
- Doorlopende monitoring voortgang woningbouw



Hoofdstuk 4: De juiste woningen bouwen

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%

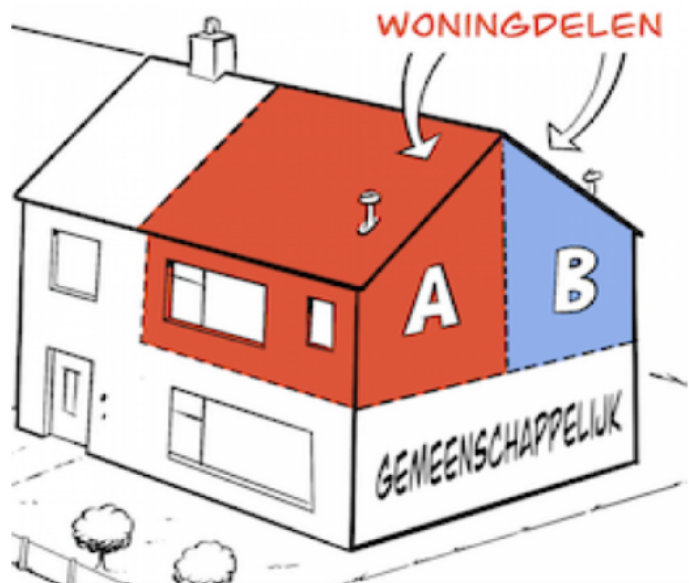
*Prijspeil 2025, deze prijsgrenzen worden jaarlijks door het ministerie van BZK geactualiseerd

Actiepunten

- Voldoende sociale en betaalbare woningen (zie tabel 6)
- Opzetten vereveningsfonds voor de bouw van sociale huur
- We bouwen minimaal 95 nultredenwoningen voor senioren en minimaal 100 goedkope koopwoningen voor starters.
- Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding
- Inzet koopconstructies zoals KoopStart
- Faciliteren bewonersinitiatieven



Hoofdstuk 5: Bestaande woningen beter benutten

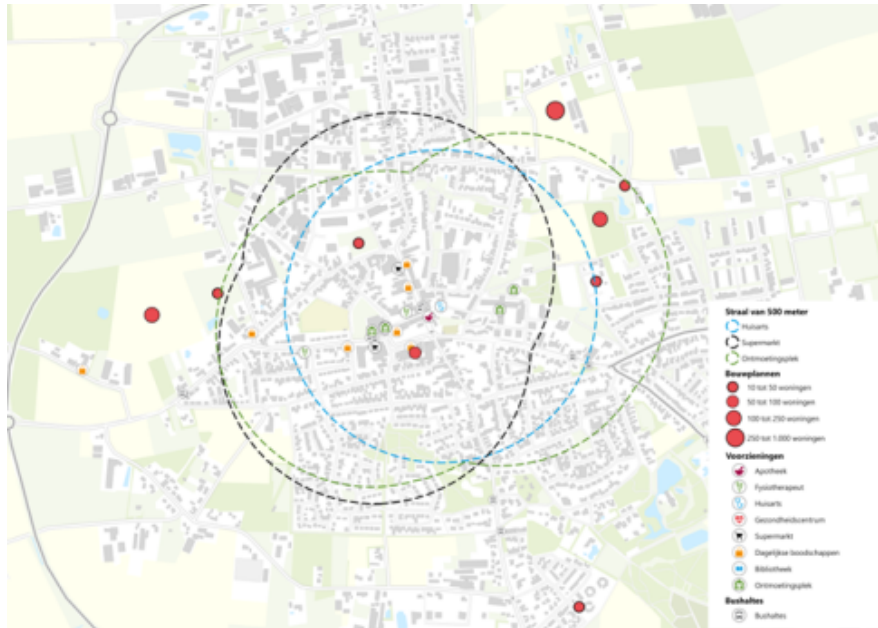


Actiepunten

- Invoeren huisvestingsverordening voor 1 januari 2027
 - Monitoren of lokale toewijzing onder 50% zakt
- Stimuleren woningdelen en hospitaverhuur
- Verruiming beleid woningsplitsen en kavelsplitsen
- Stimuleren van optoppen
- Mogelijkheden voor mantelwonen



Hoofdstuk 6: Ouder worden in de gemeente Boekel



Actiepunten

- Uitbreiding aantal nultredenwoningen
- Stimuleren van meer geclusterde woonvormen
- Versoepelen regels rond mantelzorgwonen
- Onderzoek naar de toekomst van de gemeenschapshuizen Nia Domo te Boekel en gemeenschapshuis De Horst te Venhorst.
- Oud worden in Venhorst: het gesprek aangaan met inwoners om te kijken wat er nodig is.



Hoofdstuk 7: Aandachtsgroepen



Actiepunten

- Preventieteam om leefbaarheid te versterken
- Versterken samenwerking Huize Padua
- Zorgen voor voldoende beschikbaarheid van goedkope woonruimte voor één persoon (onder 1^e aftoppingsgrens).
- Faciliteren van de overgang van beschermd wonen naar zelfstandig wonen.
- We zetten in op een dekkend netwerk van dagbesteding en ambulante ondersteuning.
- Meer gemengde woonvormen voor de beweging 'van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis'.
- We maken met PeelrandWonen afspraken over voldoende huurwoningen beschikbaar zijn voor statushouders / AMV'ers.



Hoofdstuk 8: Een fijne en groene woonomgeving



Actiepunten

- Ondersteuning verduurzaming particuliere woningvoorraad
- Wijkactieplannen om woningen aardgasvrij te maken
- Makkelijker verduurzamen door gebiedsontheffing bedreigde diersoorten
- Toetsen nieuwe woningbouw op bijdrage aan biodiversiteit
- Rondom woonzorgvoorzieningen en binnen woonzorgcirkels vergroten we de toegankelijkheid voor mensen met een fysieke beperking.



Vragen?

