



# GEMEENTE BOEKEL

## MEMO

**Aan:** de raads- en burgerleden  
**Van:** College van Burgemeester en wethouders  
**Betreft:** Hybride woningen locatie Waterval  
**Datum:** 21 mei 2024

Geachte raads- en burgerleden,

Het huisvesten van iedereen die woonruimte nodig heeft in Nederland wordt een steeds grotere uitdaging. Het eerder vooral grootstedelijk probleem, schuift op naar middelgrote en kleine gemeenten. Starters op de woningmarkt, mensen met een zorgbehoefte, spoedzoekers, statushouders en vluchtelingen, allemaal hebben ze te maken met een gebrek aan woonruimte en weinig doorstroom. De vraag naar huisvesting zal de komende jaren niet afnemen, de wachtlijsten zijn lang, het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe, een groot aantal Oekraïense vluchtelingen die nu nog in een tijdelijke woning gehuisvest zijn, zullen in Boekel willen blijven.

Boekel voldoet met 17% sociale huurwoningen niet aan de 30% streefnorm die het Rijk heeft opgelegd. Met PeelrandWonen zijn ook voor dit jaar prestatieafspraken gemaakt. Er worden tot 2030 140 sociale huurwoningen gebouwd op verschillende locaties. Het tempo waarin dit gerealiseerd gaat worden is te langzaam om de huidige en toekomstige vraag aan huurwoningen op te vangen. Ook is dit aantal te laag om de 30% streefnorm te halen.

De afdelingen ruimtelijk en sociaal beleid hebben een analyse gemaakt van de benodigde woonruimte in de komende jaren die tot en met 2026 nodig is om aan de vraag te kunnen voldoen. Uit die analyse blijkt dat er met 50 extra woningen voldaan kan worden aan de toegenomen vraag. Daarom wil de gemeente een versnelling in de woningbouw realiseren. Een manier om dat te doen is het bouwen van hybride woningen voor de periode van maximaal 15 jaar. Voor deze woningen geldt dat ze sneller geplaatst kunnen worden dan reguliere woningen, onder andere door verkorte procedures met betrekking tot vergunningen en korte bouw tijden. Hiermee kan op relatief korte termijn ruimte worden geboden aan onder andere mensen die op de wachtlijst staan bij PeelrandWonen en de Oekraïense vluchtelingen die vanwege de sloop van appartementen aan het St. Agathaplein en het aflopen van huurcontracten voor de woningen waarin ze nu wonen, geherhuisvest moeten worden. Er wordt met PeelrandWonen onderzocht of zij de hybride woningen kan aankopen en beheren.

De afgelopen maanden is gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek naar locaties (zie bijlage). De meest geschikte locatie die hieruit naar voren is gekomen is de Waterval.

Het college is voornemens op deze locatie 25-30 hybride woningen te realiseren, waarvan 30% bestemd wordt voor Oekraïense vluchtelingen, voor een periode van 3 jaar, 70% is bedoeld voor mensen die op de wachtlijst staan van PeelrandWonen.

Daarom willen we graag advies ophalen bij uw raad en omwonenden. Concreet betekent dat dat er op 5 juni een eerste bijeenkomst is voor omwonenden en op 26 juni ligt het ter advisering voor aan de commissie. Dan ligt er tevens een verslag van de bijeenkomst voor omwonenden van 5 juni.

Vervolgens neemt het college op 9 juli een definitief besluit waarover de omwonenden op 10 juli worden geïnformeerd.