



1.1 Inleiding

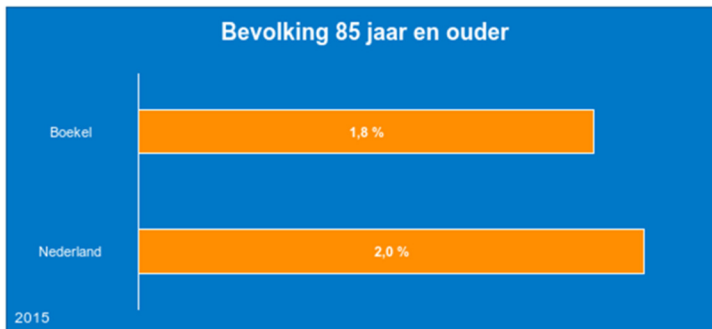
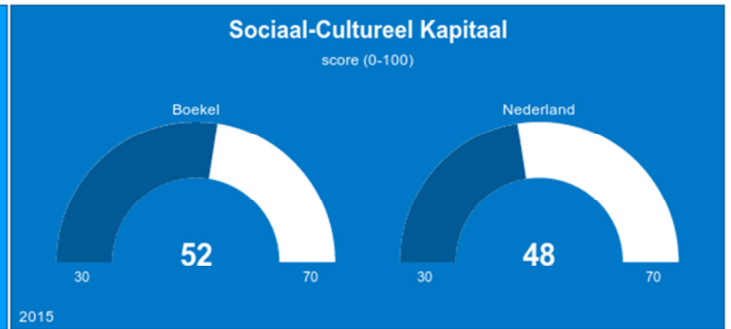
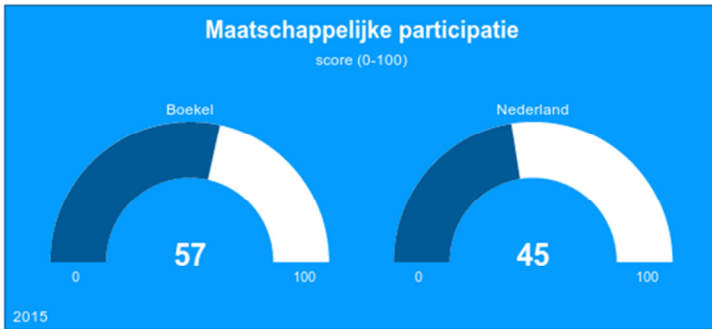
De maatschappelijke en economische ontwikkelingen en de woningmarkt zijn dusdanig in beweging dat de behoefte wordt gevoeld om een sociale paragraaf toe te voegen aan de huidige woonvisie. Doel is een quick scan dat moet leiden tot een geactualiseerd beeld van (sociaal-maatschappelijke) ontwikkelingen op de woningmarkt. De bestaande 'Woonvisie 2010-2020 Belangen in Balans' met daarin de uitgangspunten voor de komende jaren blijft van kracht. Een actuele sociale paragraaf helpt ons om tot hernieuwde passende en noodzakelijke afspraken te komen met partners zoals inwoners, PeelrandWonen, ontwikkelaars en zorginstellingen. Het opnieuw uitvoeren van een Woonwensenonderzoek heeft daarbij niet de prioriteit omdat gebleken is dat deze voornamelijk de economie volgen. Gemeente en PeelrandWonen zijn verantwoordelijk voor bijzondere doelgroepen en mensen met een smalle beurs. De vele ontwikkelingen stellen ons voor de opgave in de komende jaren om voldoende geschikte en betaalbare woningen te blijven bieden. De visie in deze sociale paragraaf vormt tot 2020 een aanvullend kompas voor evaluatie, overleg, afspraken en bijsturing.

1.2 Gemeenteprofiel

Hieronder wordt het gemeenteprofiel geschetst. Deze informatie wordt in de volgende paragraaf verder geduid in brede maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op het wonen, leven en welzijn in onze gemeente.



Bron: www.waarstaatjegemeente.nl



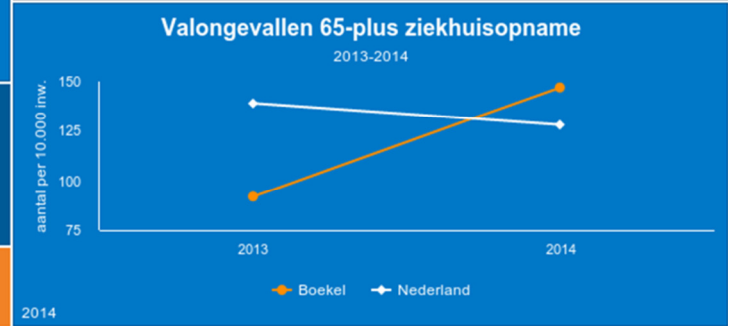
	Boekel	Nederland
Afstand Huisartsenpraktijk	1,7	0,9

2014

	Boekel	Nederland
Afstand Ziekenhuis	6,9	4,5

2014

	Boekel	Nederland
(Gezondheids-) zorgvoorzieningen (positief)	?	82



Sterften per 1.000 inwoners

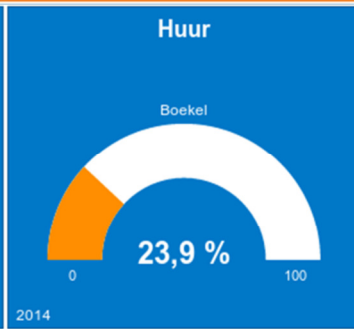
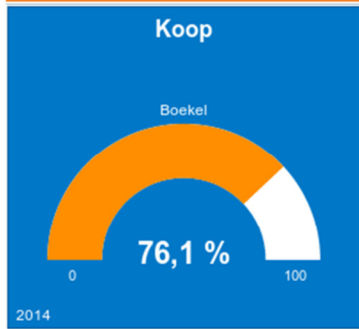
per 1.000 inwoners

Plaats	Score
Boekel	9,5
Nederland	8,3

2014

	Boekel	Nederland
Zuigelingensterfte per 1.000 levend geb. kinderen	0,00	3,29

2012



	Boekel	Nederland
Sociale huur (% huur)	68,5 %	68,7 %

2014

	Boekel	Nederland
Particuliere huur (% huur)	31,5 %	31,3 %

2014

	Boekel	Nederland
Rijksmonumenten per 10.000 inwoners	12,9	36,8

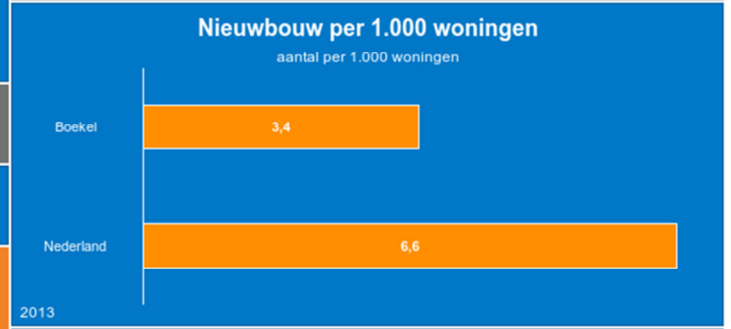
2014

	Boekel	Nederland
Meergezinswoningen	13,9 %	35,3 %

2015

	Boekel	Nederland
Eengezinswoningen	86,1 %	64,7 %

2015



Ecologisch Kapitaal

score (0-100)

Plaats	Score
Boekel	54
Nederland	51

2015

	Boekel	Nederland
Winkels per 1.000 inwoners	-	6

2012

Bron: www.waarstaatjegemeente.nl

1.3 Samenstelling huidige woningvoorraad en opgave

De woningmarkt kenmerkt zich als een dynamisch, voortdurend bewegend geheel. In de gemeente Boekel staan ca. 3.975 woningen verdeeld over drie kernen (bron: CBS 2016). Ongeveer 76% bestaat uit koopwoningen, 24% bestaat uit huurwoningen. Binnen de huursector is onderscheid te maken in sociale huur: 69%, dit zijn dan 651 woningen en particuliere verhuur 32%: 299 woningen. Daarbij is opvallend dat Boekel relatief veel eengezinswoningen heeft en weinig meergezinswoningen (appartementencomplexen, flats, etc.). Ook vergrijzen we minder snel dan de rest van Nederland (bron: www.waarstaatjegemeente.nl). Ongeveer 40% van de sociale huurwoningen betreft een seniorenwoning (bron: PeelrandWonen). In de bestaande Woonvisie 2010-2020 is de volgende opgave gesteld:

2010:

Tabel 1 Opgave woningvoorraad in 2010 gemeente Boekel

Doelgroep	Percentage van woningvoorraad	Aantal woningen
1 + 2 pers huish \leq 34 jr	8%	290
1 + 2 pers huish 35 – 54 jr	8%	280
Gezinnen + kinderen	46%	1.610
1 + 2 pers huish 55 – 74 jr	29%	1.020
1 + 2 pers huish \geq 75 jr	9%	300
Totaal		3.500
Inclusief mutatiereserve		3.570 woningen

Bron: Woonvisie 2010-2020 gemeente Boekel

2020:

Tabel 2 Opgave woningvoorraad in 2020 gemeente Boekel

Doelgroep	Percentage van woningvoorraad	Aantal woningen
1 + 2 pers huish \leq 34 jr	8%	310
1 + 2 pers huish 35 – 54 jr	7%	260
Gezinnen + kinderen	41%	1.560
1 + 2 pers huish 55 – 74 jr	32%	1.230
1 + 2 pers huish \geq 75 jr	12%	440
Totaal		3.800
Inclusief mutatiereserve		3.880 woningen

Bron: Woonvisie 2010-2020 gemeente Boekel

In de Woonvisie 2010-2020 hebben we als doelstelling gesteld om in 2020 onze woningvoorraad vergroot te hebben naar 3.880 woningen. Maar nu al, in 2016, hebben we ruimschoots onze doelstelling bereikt: we hebben nu 3.975 woningen (stand juli 2016).

De bijgestelde prognose van het aantal benodigde woningen in de gemeente Boekel volgens de Provincie Noord-Brabant is als volgt:

Tabel 3 Prognose aantal benodigde woningen in Boekel per jaar

Jaartal	Prognose aantal benodigde woningen in Boekel	Stijging
2016	3.850	
2017	3.905	+ 55 woningen
2018	3.955	+ 50 woningen
2019	4.015	+ 60 woningen
2020	4.075	+ 60 woningen

Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' van de Provincie Noord-Brabant

In paragraaf 1.8 wordt verder ingegaan op de bouwopgave voor de komende jaren.

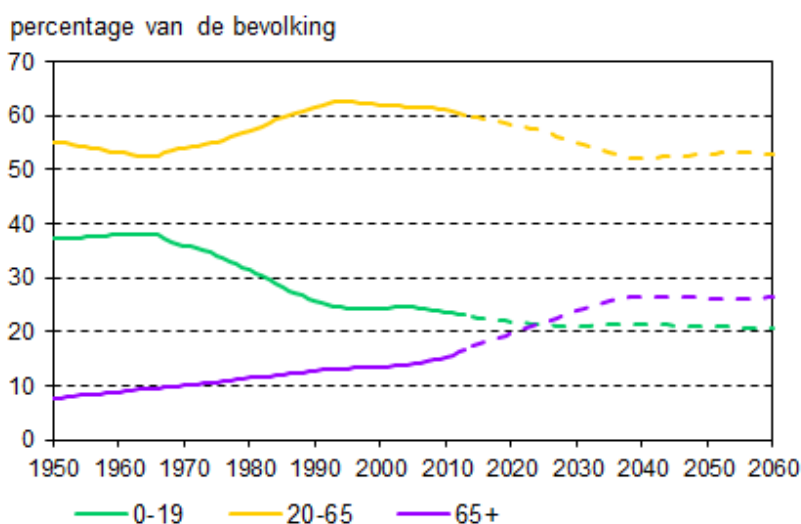
1.4 Ontwikkelingen

Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op de visie op leven, wonen en werken in onze gemeente. Doel is te komen tot een geactualiseerd beeld van ontwikkelingen om vandaar te komen tot hernieuwde afspraken met partners.

De vergrijzing zet door

De grijze druk neemt de komende jaren toe: dit geeft inzicht in de verhouding van de ouderen tot het werkende deel van de bevolking. In 2025 is ongeveer 1/3 van de inwoners van onze gemeente ouder dan 55 jaar waarbij de groep ouderen boven de 75 de overhand neemt. Dit komt zowel door de babyboomgeneratie die veroudert, als de toenemende levensverwachting. De veranderingen in de bevolkingsopbouw vragen om toekomstbestendige woningbouw en toekomstbestendig beheer van de bestaande woningvoorraad.

Tabel 5 Percentage verwachte landelijke bevolkingsgroei per leeftijdscategorie. Bron: CBS



Het aantal huishoudens neemt toe

De komende 20 jaar hebben we te maken met een behoorlijke huishoudensgroei en gezinsverdunding (kleinere huishoudens en meer eenpersoonshuishoudens). Dit heeft te maken met de vergrijzing, individualisering en de bijbehorende daling van de gemiddelde woningbezetting: minder inwoners vragen meer woningen. Mogelijk dat de complexiteit van relaties hiertoe ook bijdraagt: het aantal scheidingen en samengestelde gezinnen neemt toe. Ook de groei van het aantal statushouders zal in Boekel leiden tot meer huishoudens. Het aantal huishoudens zal in vergelijking met 2016, in 2020 met 3,2% zijn toegenomen. In 2030 zelfs met 8,1%. Een groei van het aantal, met name eenpersoons huishoudens, zal leiden tot een grotere vraag naar sociale huurwoningen (bron: CBS huishoudensprognose 2016).

De extramuralisering van de zorg

Er zijn veel veranderingen gaande in de (langdurige) zorg en ondersteuning voor met name kwetsbare inwoners, een grote groep daarvan is 65-plusser. Het streven van het kabinet is dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen met zorg en ondersteuning in de nabijheid en minder snel een indicatie ontvangen voor opname in een tehuis: het aantal bedden in de intramurale zorg wordt versneld afgebouwd. Daarnaast verwacht de overheid dat burgers eerst zelf hulp organiseren samen met huisgenoten, familie, vrienden en vrijwilligers (informele zorg) of zelf hulp inhuren (particuliere zorg). De mogelijkheid om een beroep te doen op collectieve voorzieningen wordt door de rijksoverheid ingeperkt. 'Zwaardere' (duurdere) zorg wordt vervangen door 'lichtere' (goedkopere) zorg en ondersteuning in de eigen leefomgeving. Daartoe zijn en worden meer

zorgtaken naar de gemeenten gedecentraliseerd, denk hierbij aan de Wet maatschappelijke ondersteuning en de Jeugdwet. Wettelijk zijn nog meer lichtere, intramurale zorgzwaartepakketten en verzorging en begeleiding overgeheveld naar gemeenten en/of de zorgverzekeraars met als doel zorg dichtbij, rondom de burger te organiseren en een samenhangend aanbod daartoe te organiseren tussen welzijn, wonen en zorg. Mensen die de hele dag zorg of toezicht nodig hebben, blijven recht houden op verblijf in een zorginstelling. Het gaat dan om zware zorg voor kwetsbare ouderen, gehandicapten en mensen met een psychische aandoening. Maar het aantal bedden wordt afgebouwd. Deze afbouw heeft tot gevolg dat de komende jaren aanzienlijk kwetsbare groepen in de reguliere woningbouw terecht komen. Zo verwachten wij met de afbouw van bedden in Beschermd Wonen (voor GGZ-C cliënten) in de regio Brabant Noord-oost meer inwoners die behoefte hebben aan begeleide woonvormen (beschut wonen). Inzicht in de te verwachten ontwikkeling van vraag- en aanbod van wonen met zorg voor kwetsbare doelgroepen is hiervoor belangrijk.

Economische ontwikkelingen

Na de financiële crisis en economische recessie die in 2008 zijn begonnen, lijkt 2015 het keerpunt te zijn. Daar waar in de afgelopen jaren de crisis heeft geleid tot minder woningverkoop, doorstromingsproblemen en een verschuivende vraag van koop- naar huurwoningen, is de woningmarkt nu met een inhaalslag bezig. Ondanks deze signalen is de woningmarkt nog onzeker en veranderlijk: de financieringsvoorwaarden veranderen, de toegang tot de sociale huursector wordt beperkt, de veranderde financiële positie van corporaties, maar ook onvoorziene doelgroepen zoals de statushouders moeten versneld geplaatst worden. Juist deze snelle veranderingen vragen om meer flexibiliteit in het woningaanbod. Zowel voor nieuwbouw als beheer van de woningvoorraad zijn maatwerk, flexibiliteit en kleinschaligheid nodig. Flexibiliteit in projecten, maar ook flexibiliteit per woning.

Aandacht voor duurzaamheid

De aandacht voor en kennis over de negatieve gevolgen van het menselijk handelen op de natuur en de mens zelf neemt toe. Zowel het Rijk, lokale overheden als het bedrijfsleven zoeken naar mogelijkheden om de bestaande woningmarkt te verduurzamen. De kennis en mogelijkheden nemen snel toe, maar het vraagt ook continue aandacht en facilitering van onze maatschappelijke partners en inwoners. In de visie op wonen verdient dit onderwerp dan ook aandacht om de doelstellingen in de duurzaamheidsagenda van de Gemeente Boekel gestand te doen.

Nieuwe Woningwet 2015

In 2015 is de nieuwe Woningwet ingevoerd. Deze wet is van grote invloed op de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders. De woonvisie is daardoor extra belangrijk geworden. Zij dient als basis voor de later te maken prestatieafspraken tussen de partijen.

Groei 'bijzondere doelgroepen' in woonbeleid

Op dit moment kennen we tal van 'bijzondere doelgroepen' in de prestatieafspraken met PeelrandWonen en in de huidige Woonvisie: van jongeren, senioren, slachtoffers huiselijk geweld, gescheiden ouders met kinderen, Wmo-clients waarbij een primaat tot verhuizen is opgelegd tot statushouders. Maar ook nieuwe doelgroepen dienen zich aan: de vluchtelingenproblematiek is nu urgent, de vraag om woningen voor kleine huishoudens stijgt snel, er is een tekort aan begeleide woonvormen voor mensen met een licht verstandelijke beperking en we verwachten een uitstroom uit Beschermd Wonen. Het aantal 'benoemde doelgroepen' neemt toe en daarmee de druk op de sociale woningbouw ook. Ook dit pleit voor meer flexibiliteit in het woningaanbod.

Trends in wonen

Er zijn verschillende trends waarneembaar in het huidige wonen, we noemen hier de belangrijkste:

- Zo lang mogelijk zelfstandig wonen voor senioren en mensen met een ziekte of beperkingen
- Van woonhuis naar leefhuis: de functies van de woning worden uitgebreid met werken, zorgen en winkelen thuis
- De bewustwording voor energie- en duurzaamheidsmaatregelen neemt toe
- Er is meer behoefte aan tijdelijke en flexibele woonarrangementen
- Accentverschuiving naar kleinschalige ontwikkelingen
- Transformatie/herstructurering bestaande woningvoorraad
- Levensloopgeschikt wonen
- Jongeren hechten meer belang aan 'leven' en minder aan wonen.

Deze trends hebben consequenties voor de woningvraag, onze woningvoorraad en de woonomgeving. Het is zaak voor de gemeente Boekel om met beleid hierop in te spelen.

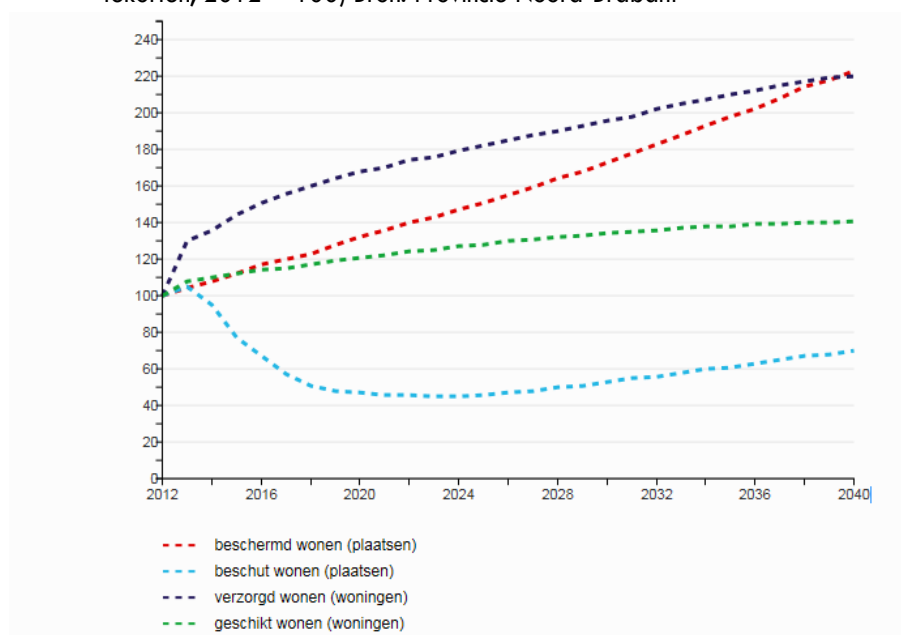
1.5 Wonen met zorg

Naast de verschillende maatschappelijke ontwikkelingen verschaft de ontwikkeling van de vraag naar verschillende woonvormen in relatie tot zorg (geschikt, verzorgd, beschut en beschermd) inzicht in de situatie in de Provincie Noord-Brabant.

Definities:

Geschikt wonen:	Aanpassingen in woningen zodat bewoners thuis kunnen blijven wonen, gaat dus ook grotendeels over aanpassingen in of geschikt maken van bestaande voorraad.
Verzorgd wonen:	Zelfstandig wonen in een woning/begeleid wonen met zorgmogelijkheden.
Beschut wonen:	Niet-zelfstandig wonen veelal in verpleeg- of verzorgingsinstelling.
Beschermd wonen:	Niet-zelfstandig wonen, met 24-uurs zorg.

Tabel 6 Ontwikkeling van vraag naar beschermd, beschut, verzorgd en geschikt wonen in Noord-Brabant (incl. inloop tekorten, 2012 = 100) Bron: Provincie Noord-Brabant



Als we kijken naar Tabel 7 dan is er in Boekel voldoende capaciteit voor verzorgd, beschut en beschermd wonen in Boekel tot en met 2024. De cijfers voor 'geschikt wonen', 77 in 2016, geven een vertekend beeld. Hierin zijn enkel de geschikte woningen van PeelrandWonen en Sint Petrus geteld. Het cijfer 2016 (77) bij geschikt wonen zou óók moeten bevatten :

- door particuliere woningeigenaren zelf gerealiseerde levensloopgeschikte verbouwingen en -woningaanpassingen (koopwoningen behelzen 75%-80% van de Boekelse woningmarkt)
- particuliere patiowoningen;
- appartementen in particuliere verhuur en appartementen in eigendom;
- zelf gecreëerde en gemelde mantelzorgwoningen in Boekel (ongeveer 100).

Willen we precieze aantallen weten dan zal alleen een uitgebreid woningmarktonderzoek hier (slechts) een indicatie van kunnen geven. De verwachting is dat het beeld dan overeenkomt met de genoemde aantallen. De doelstelling van deze rapportage is trends te herkennen en hierop in te spelen. Het tot in detail exact krijgen van de cijfers is minder van belang omdat die daags na onderzoek alweer gedateerd zijn en in hoge mate economie gestuurd zijn.

Tabel 7 Behoeftte aan wonen en zorg volgens provinciale prognose 2014 doorgerekend voor de gemeente Boekel

Behoeftte Boekel	2012-2024	2024-2029	2016
Geschikt wonen	345	85	77
Verzorgd wonen	70	20	91
Beschut wonen	-15	5	14
Beschermd wonen	50	25	54

Bron: Provincie Noord-Brabant

Bron kolom 2016: aantallen afkomstig van PeelrandWonen en BrabantZorg (Sint Petrus) peildatum april 2016.

Wel geeft tabel 7 aan dat we met het geschikt wonen er niet alleen zijn met woningen van PeelrandWonen of woonvormen van Sint Petrus. Het wonen-zorg-en-welzijn-beleid moet zich richten op ieders verantwoordelijkheid in de keten, ook die van de inwoners zelf, projectontwikkelaars en de gemeente. Met name in de categorie 'geschikt wonen' zit een belangrijke verantwoordelijkheid van de inwoners zelf om op langere termijn zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Maar ook projectontwikkelaars kunnen een bijdrage leveren aan de mogelijkheden van het creëren van 'geschikte woningen'.

Tabel 8 Aantal woningen bekend bij PeelrandWonen en BrabantZorg naar soort woonvorm, stand begin 2016

Geschikt wonen	Aantal woningen
De Beuken	22
Kerkpad Venhorst	3
Meidoornstraat 7 t/m 11	3
Buskusstraat	10
Wil Gele Kruispad	14
Mennehof en Sint Josephplein	6
De Sparren	14
Dr. Ottowstraat	5
Totaal	77

Verzorgd wonen	Aantal woningen
Kloosterlaan 4	4
Donkzicht	12
Kloosterlaan 1 t/m 19	10
Kloosterlaan 21 t/m 89	35
Kloosterlaan 24 t/m 52	15
Burgtstraat 2 t/m 32	15
Totaal	91

Beschut wonen	Aantal woningen
Sint Petrus zorgwoningen intern	14
Totaal	14

Beschermd Wonen	Aantal woningen
Sint Petrus intern: PG met behandeling	10
Sint Petrus intern: Somatiek met behandeling	8
Sint Petrus intern: Appartementen met ZZP zonder behandeling	36
Totaal	54

Bron: PeelrandWonen en BrabantZorg (Sint Petrus)

De belangrijkste opgave voor de komende jaren op het gebied van Wonen met Zorg, is het aanspreken van onze inwoners op het tijdig passend (gaan) wonen. Voorlichting en advies zijn daarbij van groot belang en een speerpunt voor de komende jaren.

1.6 Wonen in de toekomst: de speerpunten

Ambitie Wonen – Werken - Leven:

De gemeente Boekel wil een op maat gesneden aanwezigheid van woon-, welzijns- en zorgvoorzieningen. Een leefklimaat waarin iedereen, inclusief onze kwetsbare inwoners zoals kinderen, ouderen, vluchtelingen/statushouders en mensen met een lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke beperking, prettig kan blijven wonen, werken en leven. Passende en flexibele woon- en werkmogelijkheden en bereikbare zorg- en welzijnsvoorzieningen moeten dit mogelijk maken.

Speerpunt 1: Betaalbaar en flexibel wonen

De maatschappelijke ontwikkelingen vragen een visie op wonen in de komende jaren. Dit vraagt om hernieuwing van afspraken. In plaats van doelgroepenbeleid te blijven voeren, kunnen we de woningbouw flexibeler gaan inrichten. Deze flexibele omgang met de inzet van de bestaande woningvoorraad wordt reeds door PeelrandWonen en in goede samenwerking met partners ingevuld. Het creëren van nieuwe flexibele woningen die voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn verdient daarbij de aandacht. Maak woningen levensloopgeschikt en verplicht onze partners hierin mee te werken: geen drempels, gelijkvloers, betaalbaar, niet te groot, bereikbaar bij voorzieningen, in of nabij de kern van Boekel. Het meest geschikt zijn appartementen, patiowoningen of grondgebonden nieuwe vormen in de bestaande woningvoorraad zoals bijvoorbeeld jongeren op bovenverdieping en senioren op begane grond. Niet sec voor de doelgroep senioren of statushouders, maar flexibel voor álle bijzondere doelgroepen: voor statushouders als die urgentie er is, voor een ouder met kinderen die net gescheiden is of voor een ouder echtpaar dat noodgedwongen op korte termijn naar een geschiktere woning moet of wil verhuizen; doelgroepen door elkaar heen. Hiermee wordt overcapaciteit voorkomen, zijn we flexibeler in de oplossingen en kunnen we de uitdagingen van de snel veranderende samenleving, woningmarkt en zorghervormingen beter aan. Naast de prestatieafspraken met betrekking tot sociale woningbouw is het wenselijk vergelijkbare afspraken te maken met projectontwikkelaars en spreken we onze inwoners aan op wat zij zelf kunnen doen.

Speerpunt 2: Wonen in samenhang met zorg en welzijn

Met de nieuwe strategische visie van de gemeente Boekel wordt een meer nadrukkelijke verbinding gelegd tussen wonen-leven- werken in de gemeente Boekel. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de decentralisaties in de zorg wordt binnen deze pijlers de samenhang tussen wonen-zorg-welzijn ook steeds belangrijker. De verantwoordelijkheid voor de ondersteuning van kwetsbare inwoners komt de komende jaren vrijwel volledig bij de lokale overheid te liggen. De visie op wonen moet juist daardoor meer verbindingen bevatten met sociale aspecten zoals de leefbaarheid in onze kernen en buurten, beschikbare voorzieningen in de nabijheid en het afstemmen van wonen, zorg en welzijn met name voor kwetsbare doelgroepen.

Wij doen een beroep op partners en inwoners

We doen een beroep op de zelfredzaamheid van onze inwoners en de samenredzaamheid van de Boekelse gemeenschap. De samenwerking met lokale partners (zorgaanbieders, PeelrandWonen, welzijnswerk, vluchtelingenwerk) en het sociale netwerk rondom de inwoners is daarbij essentieel. De gemeente heeft een belangrijke rol in voorlichting aan haar inwoners: de overheid heeft niet de middelen en de bevoegdheid om alle koopwoningen levensloopgeschikt te maken. Dit is een verantwoordelijkheid van de burgers, maar wij kunnen hen daar wel bij helpen. Meer aandacht voor advies en voorlichting vanuit de gemeente is daarbij gewenst. In de relatie wonen-welzijn-zorg kan het Dorpsteam Boekel een belangrijke voorlichtingsfunctie vervullen. Maar dan moet er ook meer aandacht voor betere en meer voorlichting over het onderwerp 'wonen-zorg-welzijn' in Boekel komen.

Nieuwe mantelzorgwoning-variant onderzoeken

Mantelzorgers worden in de nabije toekomst steeds belangrijker voor de Boekelse samenleving en haar individuele inwoners. De gemeente wil hen zo goed mogelijk faciliteren om die rol op te kunnen pakken. Mantelzorgwonen is al sinds de jaren '90 mogelijk in Boekel en de gemeente is daarin vooruitstrevend geweest. Sinds 2015 zijn mantelzorgwoningen vergunningsvrij geworden. Dat past in onze ambitie om te komen tot minder regelgeving. Het zou wenselijk zijn om naast de vergunningsvrije variant een mantelzorgwoningvariant mogelijk te maken waarin meer mogelijkheden zijn tot sociale en preventieve mantelzorg: dan is de zorgbehoefte op het moment zelf nog niet groot (genoeg), maar wordt uit preventieve of sociale noodzaak al voorgesorteerd op de toekomst. De ervaring leert dat nu welwillende inwoners afgewezen worden omdat zij op het moment van melding nog niet 'beperkt/ziek' genoeg zijn. Dit past niet bij de ambitie waarin we een beroep doen op onze inwoners om zelf de regie te nemen. Denk hierbij aan het instellen van een indicatieve leeftijdsgrens van 60 jaar. Deze verzoeken kunnen dan alsnog getoetst worden aan:

- Medische en sociale noodzaak
- Wmo-beoordeling via piramide
- Preventieve noodzaak met indicatieve leeftijdsgrens van 60 jaar

Deze tweede mantelzorgwoning-variant past in de ambitie om onze inwoners zo lang mogelijk de regie over het eigen leven te laten behouden en onze ambitie om hen tijdig te wijzen op de eigen mogelijkheden om tot op hoge leeftijd levensloopgeschikt en zelfstandig te kunnen blijven wonen, met de steun en zorg van mantelzorgers op korte afstand. Onderzocht moet worden wat de praktische uitvoerbaarheid is van deze tweede variant.

Speerpunt 3: Duurzaam wonen

De aandacht voor de natuur en het energiezuiniger maken van de woningvoorraad neemt toe. Bij nieuwbouw worden duurzaamheidseisen aangescherpt, naar energieneutrale tot zelfs 0-op-de-meter-woningen. De uitdaging ligt bij verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De gemeente Boekel heeft de ambitie om te stimuleren de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

Middels de lokale energiecoöperatie tracht de gemeente de bestaande woningvoorraad duurzamer te maken. Waar mogelijk faciliteren en stimuleren wij onze inwoners en partners bij initiatieven die aan verduurzaming bijdragen. De duurzaamheidsagenda draagt bij aan deze facilitering, maar verduurzaming van de bestaande woningvoorraad zou nog meer een gezamenlijke ambitie mogen zijn.

De gemeente Boekel wil mogelijkheden onderzoeken hoe we onze inwoners die via particuliere nieuwbouw de Boekelse woningvoorraad aanvullen kunnen stimuleren om duurzaam, bijvoorbeeld energieneutraal of 0-op-de-meter, te bouwen. Daarin ziet de gemeente met name een faciliterende rol voor zichzelf weg gelegd.

Speerpunt 4: Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Veel van onze ambities kunnen we realiseren door een goede samenwerking en gedeelde visie met onze maatschappelijke partners, zoals PeelrandWonen, BrabantWonen en projectontwikkelaars. Als we kijken naar de maatschappelijke uitdagingen zoals eerder omschreven, wordt een steeds groter beroep gedaan op de woningbouwcorporatie. Om de opgave te verdelen over de gehele woningmarkt is het mogelijk met projectontwikkelaars en/of (bij uitgifte grond voor) particuliere bouwers afspraken te maken over de realisatie van betaalbare levensloopgeschikte woningen. PeelrandWonen kan deze opgave namelijk niet alleen realiseren. De mogelijkheden van PeelrandWonen zijn beperkt gezien het aantal en het soort woningen in hun woningvoorraad: alleen sociale woningbouw. Deze visie vraagt een omslag in denken van directe eenmalige winst, naar het behalen van maatschappelijke ambities op de langere termijn. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk ontwikkelende partijen de mogelijkheid te bieden een verplichting 'af te kopen' en per niet gerealiseerde

levensloopgeschikte woning een bijdrage te laten storten in een sociaal woningfonds. Dit fonds kan vervolgens ingezet worden om ambities alsnog te behalen.

1.7 Speerpunten omgezet in AMBITIES

Om wonen in Boekel ook in de toekomst beschikbaar en aantrekkelijk te houden zullen we in ons woonbeleid hierop in moeten spelen. Dit kan door onze ambities duidelijk te verwoorden:

1. De komende jaren wordt ingezet op de realisatie van maximaal flexibele sociale huurwoningen, inzetbaar voor verschillende doelgroepen. Deze maximaal flexibele woningen zijn levensloop geschikt en voldoen aan de volgende eisen: geen drempels, geheel gelijkvloers of gedeeltelijk (minimaal keuken, woonkamer, badkamer en 1 slaapkamer gelijkvloers), rolstoeltoegankelijke deuren, betaalbaar voor kwetsbare doelgroepen, niet te groot, bereikbaar bij voorzieningen; in of nabij de kernen van de gemeente Boekel.
2. 80% van de nieuwbouw van sociale woningen moet levensloopgeschikt en duurzaam (= energiezuinig of 0 op de meter) zijn in 2030.
3. Nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen vindt plaats in de bebouwde kom van Boekel en Venhorst.
4. In 2030 is 75% van de bestaande woningen in de sociale woningbouw levensloopgeschikt.
5. Projectontwikkelaars zijn medeverantwoordelijk bij de ambities van de gemeente Boekel. Projecten worden door de gemeente getoetst op wenselijkheid van het realiseren van (een percentage) levensloopgeschikte woningen. Hierbij is het mogelijk deze verplichting 'af te kopen'. Per niet gerealiseerde woning wordt dan een bijdrage gestort in een sociaal woningfonds á raison € 25.000. Dit fonds wordt vervolgens ingezet om ambities te behalen.
6. Sociale huurwoningen blijven beschikbaar en betaalbaar voor de doelgroep.
7. Stimuleren van het zelfoplossend en zelforganiserend vermogen van inwoners, waaronder woningverbetering en levensloopgeschikt maken door eigenaar-bewoners koopwoningen:
 - a Stimuleren realiseren eigen woningaanpassingen via communicatie, informatie en advies in het Dorpsteam Boekel
 - b Voor inwoners met een ernstig langdurige beperking én minimale financiële draagkracht, blijft het vangnet van de maatwerkvoorziening Wmo in de vorm van een bouwkundige woningaanpassing beschikbaar
8. De bestaande vergunningsvrije mantelzorgregeling uitbreiden met een variant voor preventieve en sociale mantelzorg met indicatieve leeftijdsgrens van 60 jaar.
9. We zetten in op het verduurzamen van de woningvoorraad en pakken daarin als gemeente een actieve faciliterende rol.
10. Partners informeren elkaar en de gemeente over plannen tot transformatie van hun (zorg)vastgoed.
11. De bouwopgave voor de komende jaren wordt bijgesteld naar: 4.210 woningen in 2020 en 4.575 in 2024. Bij de invulling van het soort woningen wordt ingezet op de ambities zoals hier benoemd en volgen we de behoeften van onze inwoners.
12. Bij het Wonen met Zorg lopen we op dit moment in de pas met de opgave voor de komende jaren (tot en met 2020). Daarbij doen we voor de opgave 'geschikt wonen' een beroep op onze inwoners: zie ambitie

7. Voor verzorgde, beschutte en beschermde woonvormen zijn we afhankelijk van de ambities van partners zoals BrabantWonen, GGZ Oost-Brabant, etc. Wij blijven met partners in gesprek, willen bij nieuwe initiatieven vroegtijdig betrokken worden, stimuleren nieuwe initiatieven en innovatie, maar zijn waakzaam op een eventueel (regionaal of landelijke) aanzuigende werking en onderzoeken eventuele gevolgen voor de lokale zorgvraag, het zorgaanbod en mogelijke hogere kosten voor het lokale zorgbudget.

13. In het bod dat woningcorporatie PeelrandWonen jaarlijks uitbrengt aan de gemeente ter uitvoering van de veranderde Woningwet 2015 wordt gewerkt aan hiervoor genoemde speerpunten en ambities.

1.8 Bouwopgave tot 2024

Bouwproductie	Aantal gereed gemelde woningen 2010 tot peildatum 01-08-2016	Aantal geplande woningen 2017 t/m 2020	Nieuw te realiseren woningen t/m 2024 (nog niet gepland)	Totaal aantal nieuwe woningen 2017-2024
Uitgifte kavels	365	130	365	
Particuliere exploitaties		75		
Buitengebied		30		
Totaal	365	235	365	Circa 600

Op dit moment kent de gemeente Boekel een woningvoorraad van 3.975 woningen (stand juli 2016). De opgave tot 2020 die in de Woonvisie is benoemd: 3.880. Dit streven is ruimschoots bereikt in 2016, vier jaar eerder dan gepland. Dus hoe verder in de komende jaren?

De Woonvisie blijft geldend tot 2020. Wel stellen we tussentijds onze speerpunten en ambities bij naar aanleiding van trends, demografische- en woningmarktontwikkelingen. Dat doen we in deze Sociale Paragraaf. De gemeente Boekel wil in eerste plaats haar eigen bevolkingsgroei opvangen en daarvoor ruimte bieden voor de bouw van voldoende woningen. De huidige provinciale prognoses gaan uit van 4.255 woningen in 2024. We lopen echter flink voor op deze prognoses.

Wat zijn de plannen?

Vanaf 2018 worden nog eens 130 kavels uitgegeven en staan 75 woningen op de rol die gerealiseerd worden binnen particuliere exploitaties (inclusief PeelrandWonen). Tot slot verwachten we nog 30 woningen in het buitengebied. In de periode 2016-2020 zijn 235 woningen gepland. En nog 365 nieuw te realiseren woningen in de periode van 2021-2024.

Samenvatting

Deze Sociale Paragraaf geeft inzicht in de meest recente trends, demografische- en woningmarktontwikkelingen. Als gevolg hiervan zijn speerpunten en ambities benoemd. De woningvoorraad in de gemeente Boekel groeit harder dan de provinciale prognoses voorspellen. Dit past bij de actieve rol die wij als gemeente ambiëren. De komende jaren willen we daarbij actief sturen op de benoemde ambities voor de komende jaren en werken we verder aan voldoende geschikte woningen voor onze inwoners.