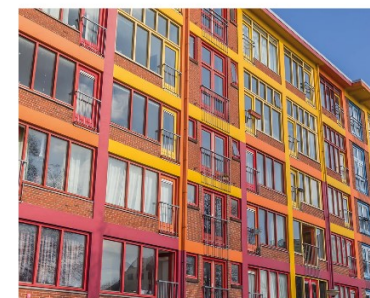


Woonvisie 2020-2030

Gemeente Boekel

29 oktober 2019



DATUM 29 oktober 2019

TITEL Woonvisie 2020-2030

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER Gemeente Boekel

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven (Companen)

PROJECTNUMMER 755.102

STATUS Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Bouwen naar behoefte	6
3	Betaalbaar huren	11
4	Aanpak bestaande woningvoorraad	15

1 Inleiding

Wonen in het groen voor jong en oud

Wie in de gemeente Boekel woont, wil er eigenlijk nooit meer weg. Onze inwoners zijn trots op de mooie, groene woonomgeving. In onze dorpen kennen mensen elkaar goed en kun je op familie, vrienden en burens terugvallen als je zorg of ondersteuning nodig hebt. De sociale cohesie is groot. Bovendien beschikken we over veel voorzieningen en verenigingen, waardoor het zowel voor jong als oud prettig wonen is. Dit willen we graag zo houden en het liefst versterken. Daarom is het belangrijk dat er de komende jaren voldoende woningen worden gebouwd om in de grote vraag te voorzien. Daarvoor moeten we in de periode tot en met 2029 tenminste 615 woningen toevoegen aan onze woningvoorraad. Met name het voorzien in de behoefte aan kleine, levensloopbestendige woningen is daarbij een belangrijk aandachtspunt (gelet op het toenemend aantal ouderen), maar ook het maximaal faciliteren van jongeren om in Boekel te kunnen blijven wonen. Dit is van belang om de leefbaarheid en vitaliteit van onze gemeente op peil te houden.

Daarbij is het vooral belangrijk dat we ruimte geven aan onze inwoners en ontwikkelaars om een goede invulling aan de toekomstige woningmarktopgaven te geven. Dit heeft gevolgen voor onze rol als gemeente op de woningmarkt. Zoals ook al in onze Strategische visie 2030 te lezen is: geen overheid die controleert en beheerst, maar een overheid die samenwerkt, regie voert en faciliteert. Daarmee beschikken we over flexibel ingericht woonbeleid, zodat betrokken partijen (zoals particuliere initiatiefnemers, woningcorporaties) snel in kunnen spelen op de actuele marktvragen. Zo werken we in de gemeente Boekel al jaren naar grote tevredenheid.

We leggen de focus in deze woonvisie bij een enkele specifieke opgaven. De belangrijkste daarin is de grote woningbouwopgave voor de komende jaren. Een belangrijk deel daarvan wordt ingevuld op de uitbreidingslocatie De Burgt

aan de noordoostzijde van Boekel. Maar ook op inbreidingslocaties zal gebouwd gaan worden. Om de juiste woningen te bouwen is een uitgebreid woningbehoefteonderzoek uitgevoerd dat we in deze woonvisie uitwerken naar een woningbouwprogramma.

Daarnaast is het belangrijk dat de leefbaarheid en vitaliteit van onze dorpen op peil blijft. Woningbouw kan daar een bijdrage aan leveren. Daarom vinden we het belangrijk dat ook in Venhorst de mogelijkheid blijft om nieuwe woningen te bouwen. In Venhorst zijn in project Peelhorst nog enkele kavels beschikbaar, maar ook gaat de gemeente op korte termijn een start maken met project Voskuilen. Hier zullen nieuwe kavels gerealiseerd worden, zodat er in Venhorst voldoende gevarieerd aanbod beschikbaar blijft.

Verder benoemen we in deze woonvisie de belangrijkste opgaven voor de sociale huursector. Daarin vinden we het vooral belangrijk dat er de komende jaren voldoende sociale huurwoningen worden toegevoegd, zodat voorzien wordt in de grote vraag naar sociale huurwoningen onder huishoudens met een beperkt inkomen.



2 Bouwen naar behoefte

Voor de periode tot en met 2029 ligt er een opgave om onze woningvoorraad met tenminste 615 woningen uit te breiden om te kunnen voorzien in de grote woningvraag. Daarbij willen we vooral flexibel inspelen op de actuele marktvrage.

Onze opgaven

Onze woningvoorraad bestaat voor ongeveer driekwart uit koopwoningen. Het gaat daarbij met name om ruime, grondgebonden woningen (vrijstaand en 2-onder-1 kap). Het aandeel kleinere woningen (rij- en hoekwoningen en appartementen) is beperkt (ongeveer 25%). Vooral de sociale huur bestaat voor een belangrijk deel uit dit type woningen.

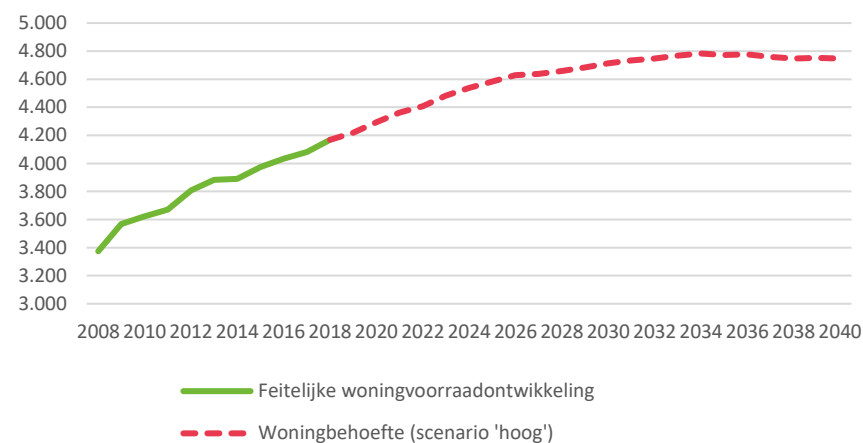
Grote vraag naar woningen

De afgelopen jaren zijn de transactieprizen sterk toegenomen. Lag de gemiddelde koopsom in de gemeente in 2013 nog op €247.000, in 2018 was dat gestegen naar €295.000. Een teken dat er sprake is van een groot aantal woningzoekenden en een beperkt aanbod aan woningen.

De komende jaren zal het aantal inwoners in Boekel toenemen. Het aantal huishoudens neemt relatief wat sneller toe, als gevolg van de gezinsverdunding. De huishoudensgroei is een belangrijke indicator voor de toekomstige woningbehoefte. Op basis van de meest actuele prognose voor de Provincie Noord-Brabant ligt de verwachte woningbehoefte voor de gemeente Boekel op 615 woningen voor de periode tot en met 2029. Als gemeente zien we echter een dermate grote woningbouwopgave dat we deze prognose als een minimale opgave zien. Onze ambitie is om meer woningen te bouwen dan de geprognosticeerde 615 tot en met 2029.

Hoewel de doelgroep gezinnen met kinderen de komende jaren nog steeds veruit de grootste groep op onze woningmarkt zal zijn, neemt hun aandeel wel wat af ten opzichte van het aandeel 1+2 persoonshuishoudens. Daarbij zal met name het aantal oudere 1+2 persoonshuishoudens toenemen. Dit heeft gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte.

Figuur 2.1: Gemeente Boekel. Verwachte woningbehoefte (scenario 'hoog') 2019-2040 versus feitelijke ontwikkeling in de afgelopen tien jaar.



Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

Behoeft aan kleinere en levensloopbestendige woningen neemt toe

Om meer zicht te krijgen op die kwalitatieve behoefte is in het najaar van 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat ongeveer 74% van de verhuisgeneigden een koopwoning zoekt en 26% een huurwoning; dat is ongeveer gelijk aan onze huidige woningvoorraad.

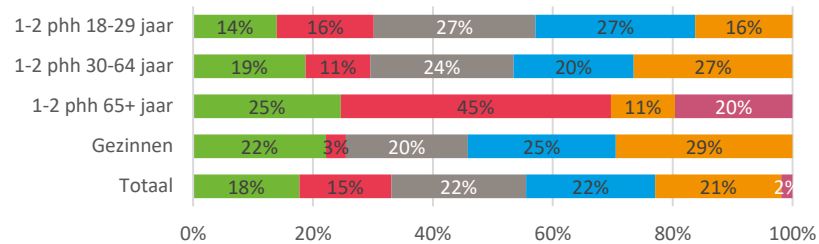
In de koopsector gaat de vraag voor een belangrijk deel uit naar vrijstaande woningen, met name bij de doelgroep gezinnen met kinderen. Maar in de afgelopen jaren lag het aandeel gezinnen dat naar dit type woning is verhuisd,

veel lager. Hierbij kan zowel de beschikbaarheid van kavels als de betaalbaarheid een rol gespeeld hebben.

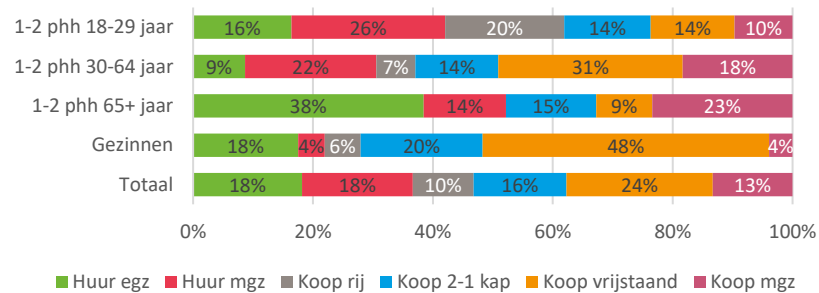
In de afgelopen jaren zijn een beperkt aantal verhuizingen naar een koopappartement gegaan, terwijl er wel vraag is naar dit woningtype onder 1+2 persoons huishoudens (vooral oudere huishoudens, maar ook een jonge, kleine huishoudens). Mogelijk speelt het beperkte aanbod in Boekel hierin een rol.

De vraag naar rij- en hoekwoningen (en in mindere mate tweekappers) lijkt iets kleiner dan uit het verhuisgedrag van de afgelopen jaren blijkt.

Figuur 2.2: Gemeente Boekel. Feitelijke verhuizingen per doelgroep (2006-2016)



Figuur 2.3: Gemeente Boekel: Huidige woonwensen per doelgroep



Bron: Woningbehoefteonderzoek Companen (2018)

Kleinere grondgebonden woningen (te weten rijwoningen en tweekappers) lijken als alternatief te dienen op het moment dat een vrijstaande koopwoning financieel niet haalbaar is of onvoldoende beschikbaar. Daarmee kunnen rij- en hoekwoningen wel een belangrijk segment vormen om te voorzien in betaalbare koopwoningen, zeker voor starters. In de huursector wensen starters en kleine huishoudens van middelbare leeftijd in veel sterkere mate een huurappartement dan hun feitelijke gedrag aangeeft. Dit kan wijzen op een tekort in het woningaanbod. Bij 65-plussers zien we juist het omgekeerde; zij komen voor een groot deel in huurappartementen terecht, terwijl zij vaak een (levensloopbestendige) grondgebonden woning wensen.

Onze visie

De komende jaren willen we als gemeente voldoende woningen bouwen om te voorzien in de grote behoefte. De provinciale raming van 615 woningen voor de periode tot en met 2029 zien we als een indicatie, maar mag geen knellend keurslijf worden. Als uit de markt naar voren komt dat de woningbehoefte hoger of lager blijkt te liggen, moeten we daar als gemeente op in kunnen spelen. Daarom treden we periodiek in overleg met de Provincie en onze regiogemeenten in Noordoost Brabant om de kwantitatieve woningproductie af te stemmen.

Flexibel ingericht woningbouwprogramma

Om te voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte geeft het recente uitgevoerde woningmarktonderzoek voor de eerst komende jaren een goede indicatie van de marktsegmenten waar we aanbod in willen creëren. Op basis van deze analyse hanteren we een globaal woningbouwprogramma voor de invulling van onze woningbouwlocaties:

Tabel 2.1: Gemeente Boekel. Richtinggevend woningbouwprogramma

Categorie	Type	Aandeel	
Huur	Sociaal	Grondgebonden	5%
		Appartement / Grondgebonden nultreden	15%
		Totaal	20%
	Vrije sector	Grondgebonden	5%
		Appartement / Grondgebonden nultreden	5%
		Totaal	10%
Subtotaal huur		30%	
Koop	Koop	Rij- / Hoekwoning	10%
		2^1 kap	15%
		Vrijstaand	20%
		Appartement / Senioren grondgebonden	20%
	Subtotaal koop		65%
Vrije ruimte	T.b.v. bijzondere woonvormen (wonen & zorg, tiny houses e.d.)	5%	
Totaal Woningbouwprogramma		100%	

Bron: Woningbehoeftenonderzoek Companen (2018)

De nadruk in dit woningbouwprogramma ligt op het realiseren van vrijstaande koopwoningen en appartementen / grondgebonden nultredenwoningen. Een deel van de vraag naar 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen kan worden ingevuld via vrije kaveluitgifte.

Een deel van de vraag naar rij- en hoekwoningen in de koop kan worden ingevuld via CPO-projecten. Daarmee spelen we in op de vraag naar betaalbare woonruimte voor starters. De laatste jaren komen er ook steeds meer signalen van senioren die interesse hebben om gezamenlijk een aantal kleinere grondgebonden woningen te ontwikkelen (zoals het wonen in een hofje), bijvoorbeeld via een CPO-constructie. Dit is niet alleen een landelijke trend, maar ook door lokale marktkenner benoemd tijdens een panelgesprek (2018) over de woningbehoefte in de gemeente Boekel. Als voor deze woonvormen concrete interesse bestaat, willen we als gemeente graag de ruimte bieden om particuliere initiatieven op dit vlak mogelijk te maken.

Ook voor dit woningbouwprogramma geldt dat het als 'richtinggevend' gezien moet worden. In de loop der tijd zullen woonwensen veranderen op basis van nieuwe trends. Dan moet er voldoende ruimte zijn voor particulieren,

ontwikkelaars en woningcorporaties om op deze nieuwe trends in de woningbehoefte in te spelen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In haar Brabantse Agenda Wonen (2017) benadrukt de Provincie dat de woningbouwopgave met name op inbreidingslocaties gerealiseerd dient te worden. Op die manier blijft het groene buitengebied zoveel mogelijk gespaard. Daarbij benadrukt de Brabantse Agenda Wonen dat 'zorgvuldigheid boven zuinigheid gaat'. Dit houdt in dat als inbreiding te zeer ten koste gaat van groen en open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied er geen sprake meer is van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat te veel verdichting leidt tot een afname van klimaatadaptatie, volksgezondheid en een toename van hittestress.

Als gemeente Boekel kunnen we ons in dat uitgangspunt volledig vinden. De kracht van onze woongemeente bestaat juist uit ons aantrekkelijke dorps woonmilieu met groengebieden in de kern. Dit typerende karakter willen we behouden. Bovendien kunnen sommige marktsegmenten waar nu behoefte aan is niet of nauwelijks op inbreidingslocaties gerealiseerd worden. Met name als het gaat om realiseren van betaalbare woonruimte (bijvoorbeeld voor starters) zal het nodig zijn om -uiteraard zo zorgvuldig mogelijk- potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten.

Duurzame nieuwbouw

In het landelijk Klimaatakkoord is als doel gesteld om in 2050 over een energieneutrale woningvoorraad te beschikken. Om dit te bereiken dienen nieuwbouwplannen sinds 1 juli 2018 volledig aardgasloos te zijn. Vanaf 1 januari 2020 moet nieuwbouw aan de BENG-eisen voldoen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Als gemeente Boekel volgen we deze landelijke normen. Als de gelegenheid zich voordoet, kijken we met initiatiefnemers om zo mogelijk extra duurzaamheidsmaatregelen te treffen.

Daarnaast treden we in overleg met ontwikkelaars om hen te stimuleren woningen zoveel mogelijk als nul-op-de-meter woning te realiseren.

Behoefte aan woonwagenstandplaatsen

In de afgelopen periode is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen. Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader uitgewerkt. Uitgangspunt is dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is. Gemeenten dienen beleid voor woonwagens en standplaatsen vast te stellen als onderdeel van het woonbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners. De gemeente Boekel beschikt momenteel over één woonwagenstandplaats. In het verleden waren er meer standplaatsen, maar zijn bewoners zelf naar andere gemeenten vertrokken. Bovendien zijn er de afgelopen tijd geen verzoeken bij de gemeente gekomen voor uitbreiding van het aantal plaatsen. Een teken dat er geen grote behoefte lijkt te zijn.

Op basis hiervan verwachten wij dat er in de komende jaren geen vraag zal zijn naar standplaatsen. Mochten er toch vragen komen dan beoordelen wij dit naar redelijkheid en billijkheid.



3 Betaalbaar huren

Als gemeente vinden we het belangrijk dat onze inwoners met een wat lager inkomen voldoende mogelijkheden hebben op de woningmarkt. Daarom is het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn.

Onze opgaven

In de gemeente Boekel staan ongeveer 935 huurwoningen (23% van de totale woningvoorraad). Het merendeel hiervan (605 woningen) is in bezit van woningcorporatie PeelrandWonen. De overige 330 huurwoningen zijn in bezit van particuliere verhuurders.

Toekomstige behoefte aan sociale huur

De toekomstige behoefte aan sociale huur wordt voor een deel bepaald aan de hand van woonwensen; in welke mate zijn verhuisgeneigde huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning? Maar nog veel belangrijker in het bepalen van deze behoefte zijn de toewijzingseisen. Door regelgeving dient het gros van de vrijkomende sociale huurvoorraad (80%) te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €38.035¹. Op basis van de verwachte demografische trends en verwachte koopkrachtontwikkeling is een prognose gemaakt van de benodigde sociale huurvoorraad. Op basis daarvan zou de sociale huurvoorraad de komende tien jaar uitgebreid moeten worden met 80 tot 100 woningen. Daarbij houden we ook rekening met de opgelopen vraagdruk in de sociale huur van de afgelopen jaren. Zo is het aantal actief woningzoekenden op de inschrijfflijst van PeelrandWonen toegenomen van 115 in 2013 (16% van het totaal aantal ingeschrevenen) naar 167 in 2017 (21% van het totaal aantal ingeschrevenen). Ook de reactiegraad is in dezelfde periode

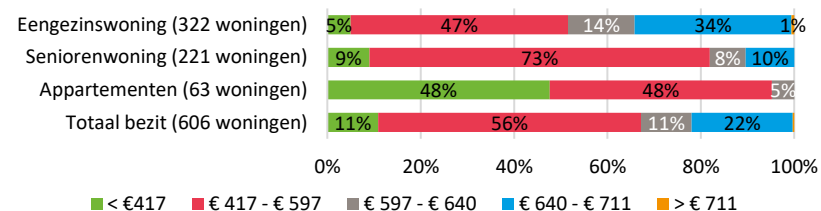
¹ Peildatum: 1 januari 2019

aanzienlijk toegenomen (van gemiddeld 4,9 per woning in 2013 naar 14,6 in 2017).

Verduurzaming sociale voorraad

Net als nieuwbouw in de koopsector dienen ook nieuwe sociale huurwoningen zich aan de landelijke eisen Bijna Energieneutrale Gebouwen te houden. In de prestatieafspraken met PeelrandWonen zijn daarom ambitieuze afspraken gemaakt om enkel nog levensloopbestendige nul-op-de-meter woningen te bouwen. Daarmee ligt het ambitieniveau van de corporatie boven de landelijke minimeisen. De vraag is wel of met dit hoge kwaliteitsniveau ook invulling kan worden gegeven aan de grote uitbreidingsopgave in de sociale huur de komende jaren.

Figuur 3.1: Gemeente Boekel. Samenstelling huidige sociale huurvoorraad.



Bron: PeelrandWonen (2018)

Huisvesting van specifieke doelgroepen

De komende jaren zal het aantal ouderen in de sociale huursector toenemen. Dit komt niet zozeer doordat ouderen vanuit een koopwoning naar een sociale huurwoning verhuizen (door hun vermogen / inkomen komt slechts een klein deel van hen in aanmerking voor sociale huur), maar wel door vergrijzing van de zittende huurders. De woningvoorraad dient daarop aan te sluiten. Op dit

moment bestaat ongeveer 36% van het woningbezit van PeelrandWonen uit seniorenwoningen. Maar niet iedere huurder heeft een volledig levensloopbestendige woning nodig. Ouderen blijven gemiddeld genomen steeds langer vitaal. Daarom zet de corporatie nu in op enerzijds het bevorderen van de doorstroming naar een meer geschikte woning en anderzijds het stimuleren dat bewoners zelf hun woning aanpassen, in samenwerking met het dorpssteam.

Huisvesting voor arbeidsmigranten

Een specifieke doelgroep op de woningmarkt wordt gevormd door arbeidsmigranten. Vaak werken deze mensen in een van de vele agrarische bedrijven in de regio. De exacte omvang van deze groep is lastig te bepalen. Een aanzienlijk deel van deze doelgroep schrijft zich niet in bij de gemeente, bijvoorbeeld omdat men hier maar korte tijd verblijft. De huisvestingssituatie is echter van wisselende kwaliteit. Dit is niet alleen een ongewenste situatie voor de arbeidsmigrant zelf, maar kan tevens leiden tot overlastsituatie voor omwonenden.

Onze visie

De belangrijkste opgave voor de komende jaren is om het aanbod aan sociale huurwoningen uit te breiden, zodanig dat het aanbod aansluit bij de behoefte. Andere opgaven, zoals het verbeteren van de energetische kwaliteit of het levensloopgeschikt maken van woningen, is ook van groot belang, maar mag er niet toe leiden dat de kwantitatieve uitbreidingsopgave niet gehaald wordt.

Vooral inzetten op uitbreiding sociale huurvoorraad

Gezien de opgelopen vraagdruk in de sociale huur en de verwachte groei van de laagste inkomensgroep, ligt de grootste opgave in de sociale huur de komende jaren in het uitbreiden van de sociale huurvoorraad. De geïnventariseerde netto uitbreidingsopgave uit het woningbehoeften-

onderzoek (+80 tot +100 woningen) zien we als een eerste richtlijn, maar we hebben de ambitie om meer sociale huurwoningen toe te voegen om voldoende in te kunnen spelen op de woningvraag van mensen met een laag inkomen. Deze opgave zal naar verwachting vooral via nieuwbouw gerealiseerd moeten worden, maar het is ook mogelijk om oplossingen in transformatie van de bestaande voorraad te zoeken (woningsplitsing of herbestemming leegstaand vastgoed).

Om ervoor te zorgen dat sociale huur voldoende betaalbaar blijft, dienen nieuwe sociale huurwoningen uitsluitend in het segment tot de 2^e aftoppingsgrens gerealiseerd te worden. Dit is tevens van belang in het kader van het Passend Toewijzen.

De potentiële doelgroep voor sociale huur zal in de toekomst meer en meer bestaand uit 1+2 persoonshuishoudens. Daar moeten we met de nieuwbouw van sociale huur op inspelen. Ongeveer driekwart van de uitbreidingsopgave dient te bestaan uit kleine wooneenheden (appartementen / grondgebonden nultreden woningen).

Verkoop en liberalisatie van huurwoningen

Verkoop van sociale huurwoningen levert een bijdrage in het vergroten van het aanbod aan goedkope koopwoningen, in eerste instantie gericht aan de zittende huurder en vervolgens andere huurders die een woning willen kopen. Bovendien zorgt verkoop voor investeringsruimte voor de woningcorporatie, met name om nieuwe woningen te realiseren, gericht op de primaire doelgroep van de corporatie (huishoudens met een inkomen tot €38.035. Daarom moet het mogelijk blijven om in de toekomst woningen te verkopen. Maar verkoop mag niet ten koste gaan van de eerder genoemde uitbreidingsopgave. Voor iedere woning die door de corporatie wordt verkocht, dient er daarom minimaal één te worden teruggebouwd. Daarnaast moet het in de toekomst mogelijk blijven om zowel in Boekel als Venhorst een sociale huurwoning te kunnen huren. Het grootste deel van de uitbreidingsopgave dient naar

verwachting in de kern Boekel gerealiseerd te worden, maar ook voor de kern Venhorst streven we naar een (beperkte) uitbreiding van de sociale huursector. De behoefte aan vrije sectorhuur (> liberalisatiegrens) is in de gemeente Boekel beperkt. In het woningbouwprogramma hebben we een klein deel voor dit segment gereserveerd. Het voorzien in dit marktsegment zien we primair als taak van particuliere investeerders.

Aanpassen van bestaande huurwoningen

Het is belangrijk dat de kwaliteit van de bestaande huurvoorraad op peil blijft. Naast het reguliere onderhoud gaat het daarbij om het verduurzamen en het (waar mogelijk) levensloopbestendig maken van woningen. Als het gaat om verduurzaming brengt PeelrandWonen in 2019 haar woningbezit op gemiddeld energielabel B. Daarnaast heeft de corporatie recent via een pilot diverse woningen verduurzaamd.

Als gemeente vinden we het verduurzamen van bestaande huurwoningen belangrijk, maar vinden we het vergroten van het aanbod aan sociale huurwoningen nog belangrijker. Daarom willen we in de prestatieafspraken nadere afspraken maken over het verduurzamen van de bestaande huurvoorraad, zodanig dat de uitbreidingsopgave niet in het geding komt en de woonlasten voor huurders in ieder geval niet toenemen na de duurzaamheidsinvestering.

Voor het levensloopbestendig maken van woningen onderzoeken gemeente en PeelrandWonen samen de mogelijkheden om het zelf aanpassen van de woning door bewoners te stimuleren.

Inzet op leefbaarheid

We vinden het belangrijk dat de woningcorporatie zich inzet voor het verbeteren van de leefbaarheid in buurten waar zij vastgoed heeft staan. De investeringen dienen met name aan de volgende thema's te worden besteed:

- Aanpak van betalingsproblematiek en betaalisico's

- Buurtbeheer en signaleren van eventuele overlastproblematiek
- Verbeteren van de veiligheid en versterken van de sociale cohesie
- Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur
- Bevordering van schone woonomgeving

In de jaarlijkse prestatieafspraken concretiseren we de opgaven voor de complexen van PeelrandWonen.

Actualisatie huisvestingsbeleid arbeidsmigranten

Als gemeente beschikken we over specifiek beleid rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarin staat benoemd welke voorwaarden we stellen met betrekking tot de kwaliteit van huisvesting voor deze doelgroep. Komend jaar gaan we als gemeente ons beleid op dit vlak actualiseren.



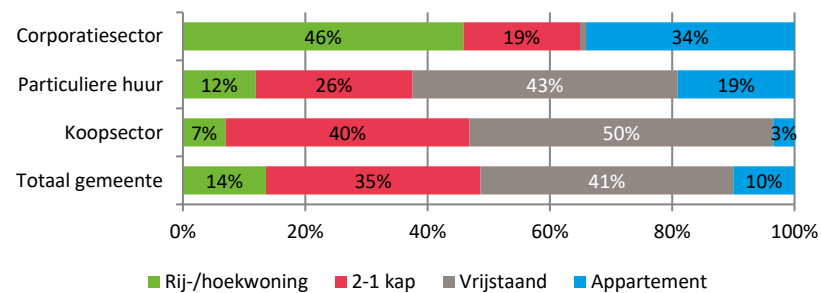
4 Aanpak bestaande woningvoorraad

Voor de komende jaren staat er een aanzienlijke uitbreidingsopgave gepland. Maar het grootste deel van de woningvoorraad in 2030 staat er nu ook al. Daarom zullen we tevens moeten kijken hoe we de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil houden.

Onze opgaven

Op dit moment staan er ongeveer 4.193 zelfstandige woningen in de gemeente Boekel. Ongeveer 75% daarvan betreft een koopwoning. Het gaat daarbij met name om 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen. Voor het op peil houden van de kwaliteit van deze woningen is de betreffende particuliere woningeigenaar zelf aan zet.

Figuur 4.1: Gemeente Boekel. Samenstelling huidige woningvoorraad naar woningtype (2018)



Bron: WOZ registratie Gemeente Boekel (2018)

Ouderen en zorgvragers wonen langer zelfstandig

Als gevolg van het Rijksbeleid (extramuralisering) wonen mensen met een zorgvraag steeds langer zelfstandig. Dit is overigens ook een maatschappelijke trend. Ouderen (de grootste groep zorgvragers) blijven steeds langer vitaal en kunnen (en willen) dus ook langer in hun eigen woning blijven wonen. Maar die woning is vaak (nog) niet aangepast aan eventuele fysieke of psychogeriatrische problemen van de bewoner.

Verduurzamen van bestaande woningen

Zoals gezegd zijn er voor nieuwbouw al strenge eisen gesteld als het gaat om de energetische kwaliteit van de woning. Maar als we de doelstelling willen halen om in 2050 over een energieneutrale woningvoorraad te beschikken, zullen vooral grote stappen gezet moeten worden in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Veel woningeigenaren hebben in de afgelopen jaren al investeringen aan hun woning uitgevoerd. Met name als het gaat om isolatie en het aanleggen van zonnepanelen. Maatregelen die op relatief korte tijd zichzelf terugverdienen. Maar nog lang niet alle woningeigenaren hebben deze maatregelen al aan hun woning uitgevoerd. Omdat ze weinig financiële middelen hebben, of omdat het voor hun onduidelijk is welke investeringen het beste bij hun woning passen en voor welke eventuele financiële ondersteuning ze in aanmerking komen.

En dan moet de grootste transitie nog plaatsvinden; het aardgasloos maken van bestaande woningen. Een grote investering waarbij nog niet duidelijk is wat de meest efficiënte aanpak zal zijn en bij wie de rekening komt te liggen.

Onze visie

We vinden het belangrijk dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft. Als gemeente zijn we van mening dat particuliere woningeigenaren daarvoor zelf aan zet zijn. Het is onze rol om inwoners de

ruimte te geven om hiermee aan de slag te gaan en zo nodig eventuele belemmeringen weg te nemen.

Warmtevisie voor aardgasloos maken van bestaande wijken

De gemeente gaat de komende tijd aan de slag om tot een plan van aanpak te komen voor het aardgasloos maken van bestaande wijken. Deze aanpak stemmen we af met alle betrokken partijen op dit vlak (bewoners, energieleveranciers, woningcorporaties, etc.). Uiterlijk in 2021 dient deze Warmtevisie voor de gemeente Boekel gereed te zijn. In deze visie zal dan ook duidelijk worden welke alternatieve energiebronnen in de plaats komen van het aardgas en hoe de globale planning van het aardgasloos maken van wijken eruit komt te zien (welke wijken eerst, welke volgen daarna?).

Bewustwording creëren bij particuliere woningeigenaar

Zoals gezegd is het aan de particuliere woningeigenaar zelf om aan de slag te gaan met het verduurzamen van zijn of haar woning. Als gemeente treden we faciliterend op, met name door goede voorlichting over de mogelijkheden voor verduurzaming te geven. Meestal gaat het daarbij om het verwijzen naar de goede informatiekkanalen. Met name de lokale coöperaties, BoekelEnergie en Leefbaar Venhorst bieden diverse mogelijkheden om het verduurzamen van woningen te stimuleren, zoals het uitvoeren van een woningscan (om te zien welke duurzaamheidsmaatregelen genomen kunnen worden in de woning) en het aanbieden van collectieve inkoopregelingen (bijvoorbeeld voor zonnepanelen).

Daarnaast wordt er momenteel gewerkt aan een Regionale Energiestrategie voor Noordoost-Brabant. Hierin worden de landelijke klimaatdoelstellingen nader uitgewerkt op regioniveau. Als gemeente Boekel sluiten we ons aan bij deze strategie, alsmede de toekomstige uitvoering ervan.

Mogelijkheden voor het tijdelijk creëren van mantelzorgwoning

In onze Mantelzorgnota staat het gemeentelijk beleid uitgewerkt met betrekking tot mantelzorgwoningen. Op basis van een zorgindicatie kan (onder voorwaarden) vergunningsvrij een tijdelijke mantelzorgwoning gecreëerd worden in, aan of op het erf van een bestaande woning.

Woningsplitsing van monumentale panden

In het buitengebied van onze gemeente staan op verschillende plekken monumentale panden en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (vaak boerderijen) met een dusdanig grote kavel (en/of woonoppervlak) dat ze niet of nauwelijks meer aantrekkelijk zijn voor bewoning door één zelfstandig huishouden. Daarom staan wij woningsplitsing van monumentale panden in het buitengebied toe, zodat deze woningen kleiner zijn en daarmee aantrekkelijk blijven als woonruimte.