



GEMEENTE BOEKEL

Woonvisie 2010-2020 Belangen in balans

Concept, 13 november 2009

Projectnr. 755.100

Contactgegevens:

St. Agathaplein 2

5427 AB Boekel

Tel. (0492) 326800

Fax (0492) 324495

info@boekel.nl

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Voorgeschiedenis	1
1.2. Het proces	1
1.3. Aandachtspunten	1
2. De woonopgaven voor Boekel	3
2.1. Terugblik op de groei van Boekel	3
2.2. Vergrijzing en huishoudensverduunning vraagt ander woningaanbod	4
2.3. Groeiende behoefte aan combi wonen-welzijn-zorg	5
2.4. Druk op huurwoningmarkt stijgt; starters hebben moeite	5
2.5. Energielasten stijgen, behoefte aan meer duurzaamheid	6
3. De woonvisie voor Boekel nader uitgewerkt	8
3.1. Het aanbod van huurwoningen in Boekel vergroten	8
3.2. Starters blijven helpen	9
3.3. Vergrijzing en huishoudensverduunning opvangen met bijbouwen	9
3.4. Seniorenvraag als kwalitatieve trend voor de woningbouwprogrammering	9
3.5. Versterken aanbod wonen-welzijn-zorg	10
3.6. Energiebesparing en streven naar duurzaamheid	12
4. Werken aan de uitvoering	13
4.1. Gemeente als regisseur	13
4.2. Monitoren van woningmarkt en beleidsuitvoering	13
4.3. Woningbouwprogramma 2020	14
Bijlage 1 Begrippen	16

1. Inleiding

De gemeente Boekel wenst een nieuwe, professionele woonvisie. We willen met deze nieuwe Woonvisie een antwoord geven op de vele vraagstukken vanuit de woningmarkt. Deze visie is daarom niet alleen gericht op de kwantiteit en kwaliteit van nieuw te bouwen woningen. We streven ook naar maatwerk voor diverse doelgroepen.

Ter voorbereiding van de woonvisie is onderzoek gedaan naar de woonwensen onder de bevolking van Boekel. Dit onderzoek werd uitgevoerd in gezamenlijke opdracht van gemeente Boekel en woningcorporatie PeelrandWonen.

Het gemeentebestuur van Boekel werkt waar mogelijk naar concreet resultaat. Daarom bevat deze nieuwe woonvisie tevens een aanzet voor het uitvoeringsprogramma.

Alles te samen biedt deze nieuwe woonvisie een stevig fundament waarop we de komende jaren kunnen bouwen. We rekenen er op dat onze partners in het veld daaraan hun bijdrage willen leveren.

1.1. Voorgeschiedenis

De gemeente Boekel heeft circa 10 jaar geleden een volkshuisvestingsplan gemaakt, samen met PeelrandWonen. In 2004-2005 werd een visie opgesteld waarin de hoeveelheid en locatie van nieuwbouw was opgenomen. Deze aanpak is inmiddels geëvalueerd en vormt de achtergrond van het woonwensenonderzoek en deze nieuwe woonvisie.

1.2. Het proces

Vele "lokale professionals" leveren een bijdrage aan het wonen in Boekel. Daarom is deze woonvisie in overleg en afstemming met hen voorbereid. Enkele voorbeelden:

- Een Begeleidingsgroep waarin, naast ambtelijke deskundigen, ook de woningcorporatie PeelrandWonen was vertegenwoordigd.
- Overleg en afstemming met betrokken wethouders, makelaars enz.
- De consultatie van een Woonforum met belangengroepen, woon-, welzijn- en zorgaanbieders en lokale marktpartijen.
- Een verkenning met de Raadscommissie.

Na vaststelling van de (concept)woonvisie zal een terugkoppeling plaatsvinden in het Woonforum.

1.3. Aandachtspunten

Beknopt samengevat werd vanuit het woonforum van lokale professionals aandacht gevraagd voor de volgende onderwerpen:

- Het eerste startersproject ging tot tevredenheid, maar draagt door de hoge prijs niet bij aan de gewenste doorstroming.
- Doorstroming is belangrijk, daarom moet er ook meer voor de groeiende groep ouderen gebouwd worden.

- De groep van mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking is groter dan veelal aangenomen, en groeit. Dit vergt meer aandacht voor aangepaste woningen voor deze doelgroep.
- Ouderen willen vaak nog maar één maal verhuizen. De nabijheid van voorzieningen is dan uitermate belangrijk. Dit vergt samenwerking van deskundigen/plannenmaker.
- Zorg dat je voor doelgroepen bouwt. Er is behoefte aan verruiming van het aanbod wonen met zorg.
- Arrangementen wonen met zorg vergen (meer) samenwerking van partijen. Voor het versterken van samenwerking wordt de gemeente uitgenodigd de regie te nemen.

Rekening houdend met bovengeschetste input is de hier volgende woonvisie uitgewerkt. Maar we beginnen eerst met een analyse van de woningmarkt in Boekel.

Wat komt er op ons af?

2. De woonopgaven voor Boekel

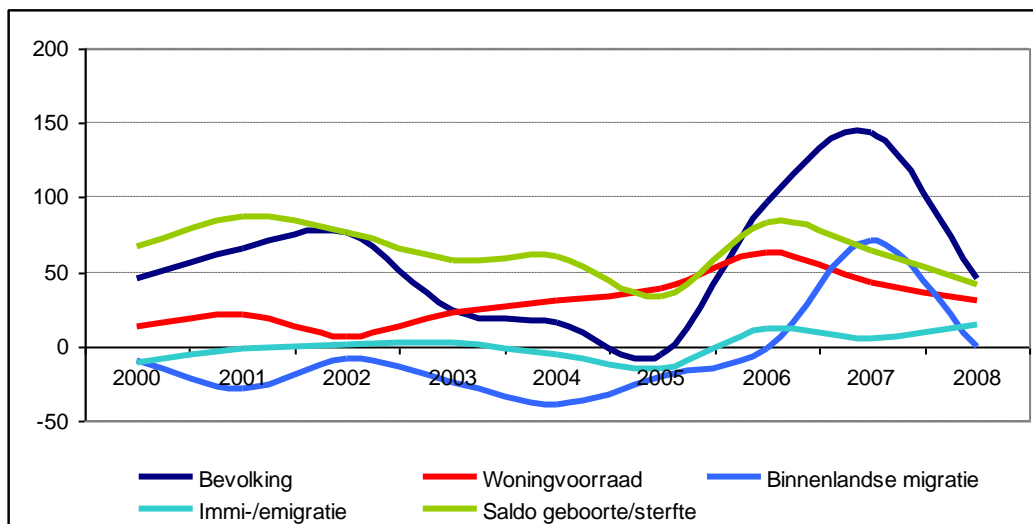
In dit hoofdstuk brengen we eerst enkele belangrijke ontwikkelingen in Boekel in beeld. Werkt de landelijke trend van ontgroening en vergrijzing van de bevolking hier ook door? Wat is de betekenis van de algemene trend gezinsverdunning? Hoeveel extra woningen hebben we dan nodig om iedereen te kunnen blijven huisvesten? Hebben we genoeg huurwoningen in Boekel? Hoe ontwikkelt zich het aanbod wonen-welzijn-zorg, van belang voor de hulpbehoevende medemens?

We schetsen hieronder relevante trends als toekomstige opgaven voor Boekel. Maar eerst kijken we kort terug op de ontwikkeling van de afgelopen jaren.

2.1. Terugblik op de groei van Boekel

We kijken terug naar de ontwikkeling van de bevolking, de woningmarkt en migratie.

Figuur 2.1: Gemeente Boekel. Terugblik ontwikkeling vanaf 2000



Bron: CBS (2009) en gemeente Boekel, bewerking Companen

- Vanaf 2000 heeft de gemeente Boekel een positieve ontwikkeling van de bevolking, met uitzondering van 2005. De grootste groei zien we in het jaar 2007. Gemiddeld is de gemeente met ruim 55 personen per jaar gegroeid.
- De groei van de bevolking werd vooral veroorzaakt door een positief geboortesaldo. Dit wil zeggen dat er in de gemeente meer geboorten zijn dan sterfgevallen.
- De gemeente kent een negatief binnenlands migratiesaldo. Jaarlijks verlaten gemiddeld meer mensen de gemeente dan dat er zich vestigen. Een uitzondering op het negatieve migratiesaldo is 2007.
- Het vestigingsoverschot in 2007 lijkt vooral veroorzaakt te worden door de groeiende woningvoorraad in 2006 en 2007. Gemiddeld neemt de woningvoorraad in de afgelopen 9 jaar met bijna 30 woningen toe. Het saldo van de mutatie woningvoorraad was het laagst in 2002 (+7) en het hoogst in 2006 (+63 woningen).

Om te weten te komen wat de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren in de gemeente is, hebben we gekeken naar diverse bekende prognoses (Primos Prognose en provinciale prognose). Deze zijn aangepast naar de lokale situatie in de gemeente Boekel (aangepaste geboortecijfers en migratie). We gaan er hierbij van uit dat ieder huishouden een woning nodig heeft. Daarnaast is een beperkt aantal woningen nodig in verband met mutatiereserve, nodig voor verhuizingen (2%).

We gaan bij deze prognose uit van een neutraal migratiesaldo. Dit wil zeggen dat vestiging gelijk is aan vertrek. Hierdoor kom je te weten wat de ontwikkeling en kwantitatieve behoefte van de eigen bevolking is.

2.2. Vergrijzing en huishoudensverdunning vraagt ander woningaanbod

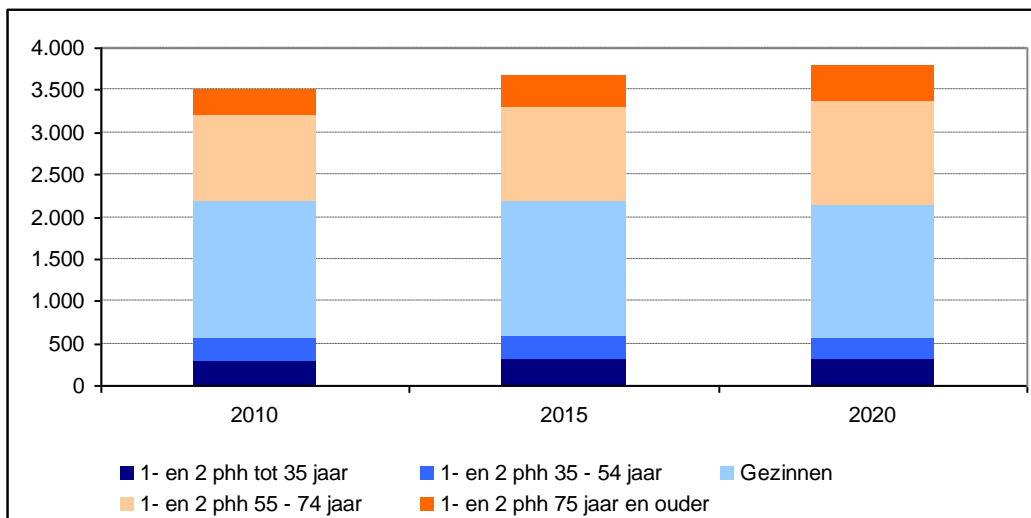
Voor toekomstig woningbouwprogramma zijn demografische ontwikkelingen belangrijk.

De eigen bevolking van Boekel vergrijs:

- We zien in de gemeente de komende tien jaar vooral het aantal senioren (55+) aanzienlijk groeien. Deze groep groeit van circa 1/4 naar circa 1/3 van de bevolking.
- In de leeftijdscategorie 35 tot 55 jaar daalt de bevolking van ca. 1/3 naar 1/4.

Wat betekent deze vergrijzing voor het huisvestingsvraagstuk? Onderstaand figuur schetst de ontwikkeling.

Figuur 2.2: Gemeente Boekel. Ontwikkeling huishoudens tot 2020



Bron: Prognose Primos (2007), bewerking Companen

Het aantal huishoudens groeit het sterkst bij de 55-plus huishoudens. Van de totaal verwachte huishoudensgroei tot 2020 komt vrijwel alles op het conto van senioren. De vergrijzing van de bevolking is derhalve een belangrijke (kwalitatieve) trend voor het woningbouwprogramma.

Daarnaast versterkt vergrijzing de algemene trend van huishoudensverdunning (meer alleenstaanden). In Boekel is de gemiddelde huishoudensomvang nog hoog (2,76 personen). In landelijk gebied daalt dit cijfer sneller dan in stedelijk gebied. Gezinsverdunning noodzaakt dus tot het (kwantitatief) bijbouwen van woningen om de

huidige bevolking ook in de toekomst in Boekel te kunnen blijven huisvesten. Hoeveel woningen zijn daarvoor nodig?

	2010		2020	
1- en 2 persoonshuishoudens tot 35 jaar	290	8%	310	8%
1- en 2 persoonshuishoudens 35 - 54 jaar	280	8%	260	7%
Gezinnen met thuiswonende kinderen	1.610	46%	1.560	41%
1- en 2 persoonshuishoudens 55 - 74 jaar	1.020	29%	1.230	32%
1- en 2 persoonshuishoudens 75 jaar en ouder	300	9%	440	12%
Totaal	3.500	100%	3.800	100%
Woningbehoefte (incl. mutatiesreserve)	3570		3880	

De woningbehoefte stijgt van ca. 3.570 in 2010 naar ca. 3.880 in 2020. De komende 10 jaar zijn dus ruim 300 extra woningen nodig voor het blijven huisvesten van de 'eigen' bevolking. Dit legt een stevige basis onder de provinciale prognose van de toename van de woningvoorraad in Boekel van plus 410 (2008-2019).

Afgemeten naar de woningbehoefte bij migratiesaldo is nul daalt de gemiddelde woningbezetting in Boekel: van 2,71 in 2010 naar 2,62 in 2020. Het opvangen van de algemene trends vergrijzing en huishoudensverduunning is dus een belangrijke opgave voor de nieuwe woonvisie van Boekel.

2.3. Groeiende behoefte aan combi wonen-welzijn-zorg

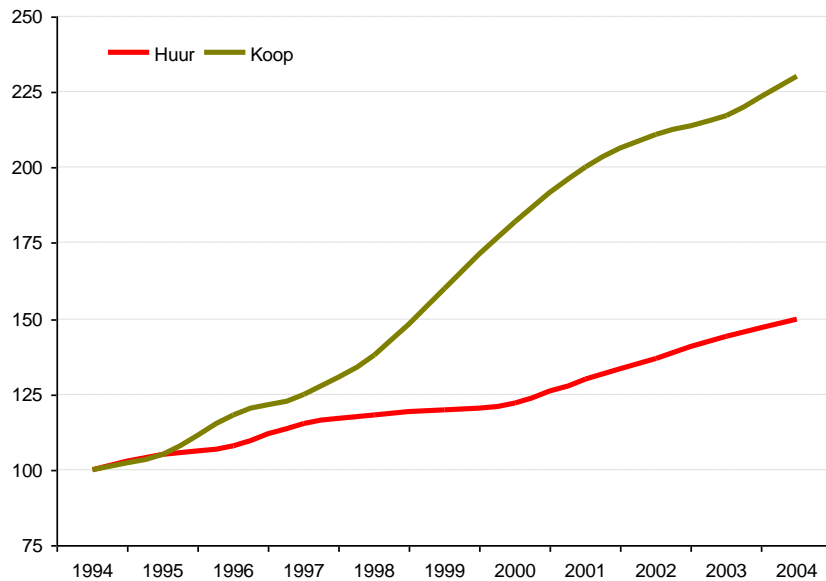
De groeiende groep senioren vergroot de vraag naar zorg. Om de kostenstijging daarvan te beheersen wordt landelijk aangestuurd op versterking van de mantelzorg (via de Wet maatschappelijke ondersteuning). Het beleid is er op gericht om mensen zo lang mogelijk, zelfstandig, thuis te laten wonen.

Naast het versterken van de mantelzorg is landelijk ingezet op een proces van extramuralisering. Cliënten die (lichte) vormen van zorg behoeven worden niet meer zo snel opgenomen in een (verzorgings)tehuis, maar worden lokaal ondersteund. Dat geldt voor senioren, maar ook bijvoorbeeld voor jongeren met een lichte verstandelijke en/of geestelijke beperking. Bekend voorbeeld daarvan zijn de kleinschalige projecten begeleid wonen in de wijk.

Samengevat geven de trends vergrijzing en extramuralisering extra druk op de woningmarkt voor het creëren van kleinschalige woonvormen in combinatie met (lichte vormen van) zorg. Een belangrijke trend voor de nieuwe woonvisie..

2.4. Druk op huurwoningmarkt stijgt; starters hebben moeite

Afgelopen jaren is de kloof tussen de koop- en huurwoningmarkt vergroot. Zie de volgende grafiek waarin we de prijsindex voor huur en koop over de afgelopen tien jaar met elkaar vergelijken.



De forse waardeontwikkeling van koopwoningen heeft er toe geleid dat ook huishoudens met een wat hoger inkomen (tot ca. € 40.000 per jaar) steeds meer op een sociale huurwoning zijn aangewezen. Een groot deel van deze groep woont al in een huurwoning, maar zal niet of nauwelijks de stap naar een koopwoning kunnen maken. Het effect is dat anderen uit de doelgroep geen entree in een huurwoning kunnen krijgen. De druk op de huurwoningmarkt stijgt.

Deze druk wordt verder vergroot door het startersvraagstuk.. Er is onderscheid te maken tussen de starter die voor het eerst alleen of samen zelfstandig gaat wonen. Of de koopstarter die vanuit een huurwoning voor het eerst de stap wil maken naar een koopwoning). Daarnaast bestaat de herstarter die na een echtscheiding op zoek moet naar een andere woning, en geen lege woning achterlaat. De problematiek van starters is complex. Woonwensen zijn divers.

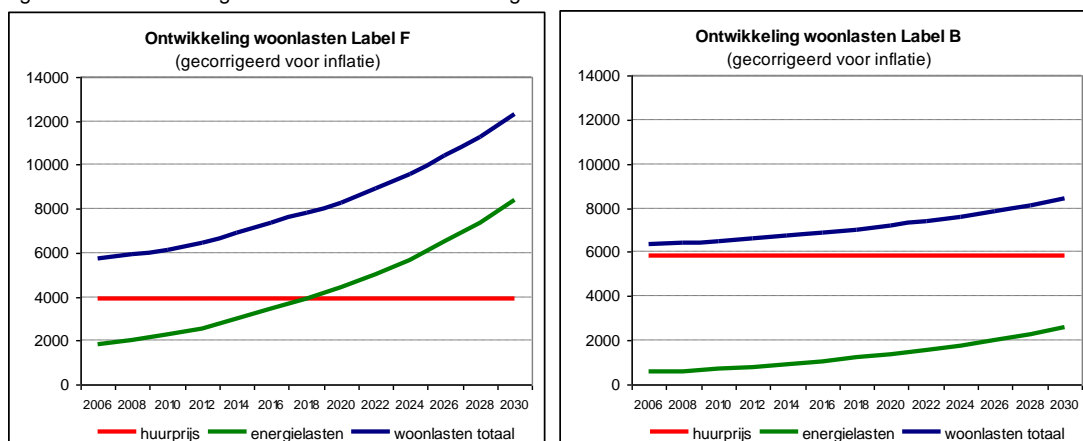
Conclusie: de prijzen van de koopwoningen zijn zo gestegen dat een instap bijna niet te financieren is op één inkomen. Hierdoor is een steeds grotere groep huishoudens aangewezen op de huurmarkt. Een passende huurwoningvoorraad is dus een belangrijk onderwerp voor de woonvisie van Boekel. Daarnaast vergt het startersvraagstuk aandacht.

2.5. Energielasten stijgen, behoefte aan meer duurzaamheid

Bij het woningaanbod is de energieprestatie van woningen steeds belangrijker. De verwachting is dat de komende decennia de energieprijzen exponentieel zullen stijgen. Tegelijkertijd zal uit milieu-oogpunt een steeds sterkere druk komen op duurzame woningen. Dit zijn redenen om in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw meer en meer aandacht te besteden aan energieprestaties.

Dit speelt in het bijzonder bij de laagste inkomens. Immers de energielasten spelen een steeds belangrijkere rol in de totale woonlasten van huishoudens. Voor hen zijn lagere energielasten noodzakelijk om naar de toekomst het wonen betaalbaar te houden. Onderstaande figuren tonen dit aan bij twee energielabels, één met een ongunstig energielabel (F) en één met een gunstig energielabel (B).

Figuur 2.5: Ontwikkeling woonlasten in relatie tot energielabel



Bron: Companen.

Uit de figuren blijkt dat de energielasten bij een energiezuinige woning veel minder invloed hebben op de totale woonlasten. Op lange termijn blijven de woonlasten zo beheersbaar.

Tot zover het overzicht van belangrijke woonopgaven voor Boekel. In de volgende hoofdstukken werken we onze woonvisie en het gewenste beleid nader uit. We beginnen met een belangrijke doelgroep van beleid: de sociale huursector.

3. De woonvisie voor Boekel nader uitgewerkt

In het voorafgaande hoofdstuk hebben we kennis gemaakt met belangrijke trends voor het toekomstig wonen in Boekel. Hoe gaan we daar mee om? In dit hoofdstuk werken we ons beleid nader uit. We starten met een grote doelgroep van beleid: de sociale huursector.

3.1. Het aanbod van huurwoningen in Boekel vergroten

Voor mensen met een laag inkomen is het van belang dat zij toegang krijgen tot een woning die voor hen betaalbaar is, de sociale voorraad. De sociale voorraad bestaat volgens de huidige definitie uit goedkope en middeldure huurwoningen van de woningcorporaties (tot maximaal €630). In het vorige hoofdstuk is beschreven hoe de druk op de sociale huurwoningmarkt stijgt.

Grenzen van de doelgroep van beleid
 Bruto huishoudensinkomen (1 juli 2009):

- Alleenstaand < 65 jaar: € 20.975
- Meerpersoons < 65 jaar: € 28.475
- Alleenstaand 65+: € 19.800
- Meerpersoons 65+: € 27.075

Ter indicatie: modaal inkomen: € 31.500

Hoe ziet die huurmarkt in Boekel er uit?

Momenteel behoort ongeveer 28% van de huishoudens in de gemeente tot deze doelgroep van beleid. Dit zijn bijna 1.000 huishoudens potentieel gericht op een sociale huurwoning.

Tabel 3.2. Ontwikkeling doelgroep sociale huur

		2010
A	Omvang doelgroep	980
B	- Doelgroep in een koopwoning	560
C	+ Goedkope scheefheid	150
	Benodigde kernvoorraad(A-B+C)	570
	Huidige kernvoorraad	530
	Tekort	40

Bron: Primosprognose, CBS 2009, CitaVista.

- Een deel van de inkomensdoelgroep woont in een koopwoning. In Boekel zijn dat er nu ongeveer 560. Zij doen dus geen beroep op de sociale huurvoorraad. We hoeven ze dus niet mee te tellen voor de benodigde huurvoorraad.
- Een deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door huishoudens die, gezien hun hogere inkomen, in beginsel in de vrije sector kunnen wonen (de goedkope scheefheid). In Boekel zijn dat er ca. 150. Deze woningen zijn dus niet beschikbaar voor de inkomensdoelgroep. Daarvoor moeten we de voorraadcijfers aanvullen.

Samengevat is het aanbod op de sociale huurwoningmarkt enkele tientallen woningen lager dan gewenst. Mede gelet op de toenemende druk op de sociale huursector (zie hoofdstuk 2) willen we het aanbod verruimen.

Wij streven er naar het aanbod van sociale huurwoningen in Boekel te vergroten.

3.2. Starters blijven helpen

De komende 10 jaar zullen ongeveer 600 starters de woningmarkt in de gemeente Boekel betreden. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat het merendeel van de starters hun woonwens wil realiseren in de gemeente Boekel.

- Deze starters hebben vooral interesse in een koopwoning (62%) en dan vooral in een rijwoning of tweekapper tot €250.000. Ook zijn er starters die een woning willen met een waarde van meer dan €250.000. Het is niet zo dat zij allemaal een woning willen kopen in deze prijsklasse, maar veelal willen zij (bijvoorbeeld grotendeels zelf) een woning realiseren met een eindwaarde van meer dan €250.000.
- Starters met interesse in een huurwoning (38%) gaan vooral voor een goedkoop (tot €515) appartement of een goedkope rijwoning.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 hebben toetreders tot de woningmarkt moeite om de (financiële) kloof naar de koopsector te overbruggen. Dat is de reden dat het gemeentebestuur van Boekel reeds inzet op het vergroten van de toetredingskansen met behulp van startersbeleid. Dit beleid willen we continueren.

We continueren onze inzet tot vergroting van kansen voor toetreding van starters op de woningmarkt.

3.3. Vergrijzing en huishoudensverduunning opvangen met bijbouwen

De gemeente Boekel wil antwoord bieden op de ontwikkeling van de eigen bevolking en het aantal huishoudens in de toekomst. Zoals we al eerder gezien hebben, zet de vergrijzing zich in deze gemeente de komende 10 jaar flink voort. Momenteel zijn er ruim 1.300 kleine huishoudens van 55 jaar en ouder. De groei van het aantal huishoudens in Boekel komt geheel voor rekening van de vergrijzing en de daarmee samenhangende gezinsverduunning. Hierdoor neemt het aantal huishoudens de komende 10 jaar toe met ruim 300. Willen we de 'eigen' bevolking dus blijven huisvesten, op termijn, dan is uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Dat vinden we een belangrijk gegeven voor onze woonvisie:

Het gemeentebestuur van Boekel wil de voorwaarden creëren waardoor inwoners kunnen besluiten in de gemeente te blijven wonen. We zien daarom het toevoegen van ruim 300 woningen tot 2020 als de ondergrens voor het woningbouw-programma in Boekel. Dit sluit goed aan bij de provinciaal geprognoseerde toename van de

3.4. Seniorenvraag als kwalitatieve trend voor de woningbouwprogrammering

Zoals hiervoor geschreven komt van de totaal verwachte huishoudensgroei bijna alles op het conto van senioren (plus 300 woningen). De vergrijzing van de bevolking is derhalve ook een belangrijke kwalitatieve trend.

Hoe willen senioren wonen? Wat betekent dat voor onze woningbouwprogrammering?

Voor het bepalen van onze concrete doelstelling maken we gebruik van de uitkomst van het recente woonwensenonderzoek:

Woonwensen 1- en 2-persoons huishoudens vanaf 55 jaar:

Huur: 71%

Koop: 29%

*Vooral grondgebonden
senioren of appartement*

Grondgebonden seniorenwoning

Tot € 515

Tussen € 250.000 en 400.000

89% wil binnen de gemeente Boekel blijven wonen

De verhuismotieven van de senioren zijn voorspelbaar: men wil verhuizen naar een woning die vanwege de leeftijd en/of gezondheid beter geschikt is. Vanuit een historisch perspectief is de gewenste trek van koop naar huur logisch, echter een geschikte koopwoning is ook voor een deel van deze doelgroep een wens. Waar men in de huursector goedkoop wil wonen, willen mogelijke kopers meer dan € 250.000 betalen.

We zien bij de ouderen in Boekel grote belangstelling voor (grondgebonden) seniorenwoningen. Dit laten we doorwegen in onze woonvisie.

In de woningbouwprogrammering streven we naar omvangrijke verruiming van het (kwalitatieve) aanbod woningen voor senioren. We streven naar 50% van de nieuwbouw.

Bouwen voor senioren bevordert ook de gewenste doorstroming in de woningmarkt.

3.5. Versterken aanbod wonen-welzijn-zorg

De vraag naar wonen met zorg groeit fors door de toenemende vergrijzing (zie hoofdstuk 2). Daarnaast verandert de vraag van ouderen.

Arrangementen wonen-welzijn-zorg

- *Nultredenwoning:* woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal

Welke arrangementen aangepast wonen, eventueel met zorg, kunnen we onderscheiden?

In de huidige woning blijven wonen vergt aanpassingen en thuiszorg

De laatste 10 jaar is de trend ingezet dat senioren langer zelfstandig blijven wonen. Als senioren een eerste behoefte krijgen aan zorg, krijgen zij doorgaans de zorg via arrangementen op maat aan huis. Maar in welke mate denken de senioren in de huidige woning te kunnen blijven wonen bij een (toekomstige) zorgvraag?

Ons woonwensenonderzoek geeft antwoord:

De meest opvallende uitkomst is dat de helft van de huishoudens van 55 jaar en ouder de huidige woning moet aanpassen bij een eventuele toekomstige zorgvraag. De huidige woning voldoet in hun ogen nog niet, maar in de toekomst zou dit wel mogelijk gemaakt kunnen worden. Bijna een kwart van de huishoudens geeft aan geen aanpassingen nodig te

vinden (een inschatting van de mensen zelf, waarbij geen rekening gehouden is met bestaande zorgnormen).

Gelet op het belang dat meer woningen geschikt worden voor het (blijven) huisvesten van ouderen zullen wij nader onderzoek doen naar de mogelijkheden van particulier initiatief tot levensloopbestendig wonen.

Het aanbod wonen-welzijn-zorg vergroten

Door minder zorgaanbod in grootschalige woonzorgconcepten (heet extramuralisering) is nieuw aanbod in kleinschalige wonen-welzijn-zorgconcepten gewenst. De behoefteontwikkeling bij deconcentratie van wonen met zorg hebben we voor Boekel in beeld gebracht. Dit hebben we berekend aan de hand van Planologische Kengetallen Wonen en Zorg¹ op basis van een gematigde variant van extramuralisering, het andante² scenario, toegepast op Boekel:

Tabel 3.1: Gemeente Boekel. Woonzorgbehoefte (kengetallen Aedes-Actiz)

	2010 Vraag	2020 Vraag	2020 Aanbod (incl. in ontwikkeling)
Verzorgd	100	165	55
Kleinschalig beschermd	25	45	55
Grootschalig beschermd	100	105	75

Bron: Kengetallen Aedes Actiz, Primos Prognose 2007

- Op basis van de genoemde normcijfers neemt de vraag naar verzorgd wonen de komende tien jaar toe tot circa 165, waarbij het huidige aanbod (55) achterblijft. Het betreft hier de vraag naar aanleunwoningen of woningen in een woonzorgcomplex waar zorg beschikbaar is of nabij is georganiseerd.
- Het aanbod kleinschalig beschermd wonen is nu eenzijdig. Het komende decennium zal ook de behoefte bij ouderen naar deze woonvorm toenemen (20 extra plaatsen). Een passend aanbod is in ontwikkeling.
- De vraag naar grootschalig beschermd wonen (verpleeg- en verzorgingshuisplaatsen) neemt de komende jaren af door trends als extramuralisering en deconcentratie. Toch neemt de vraag toe door de vergrijzing. Niet iedereen zal thuis oud kunnen worden, een deel van de mensen zal intensieve zorg ontvangen in verpleeg- en verzorgingshuizen. Het huidige aanbod is kleiner dan de vraag.

Gelet op de behoefteontwikkeling naar wonen-welzijn-zorgarrangementen willen we het aanbod daarvan in Boekel vergroten.

¹ Aedes-Arcades kenniscentrum Wonen-Zorg, Toekomstscenario's en planologische kengetallen wonen en zorg, mei 2004.

² Andante-scenario. Tempo van extramuralisering voor verpleeghuizen (+33%), verzorgingshuizen (-50%), internaten gehandicapten (-33%) en woonvormen / tehuizen gehandicapten (-50%).

3.6. Energiebesparing en streven naar duurzaamheid

In hoofdstuk 2 hebben we kunnen lezen dat niet alleen de verwachte energieprijzen de komende jaren zullen stijgen, maar ook dat de wens naar duurzame woningen toeneemt.

We willen daarom ook in deze woonvisie aandacht geven aan deze thema's.

De gemeente kan bij onderhandelingen met initiatiefnemers afspraken maken over toepassing van strengere normen dan opgenomen in het algemene Bouwbesluit. Het is dan wel zaak om partijen niet te overvragen. Een mogelijk instrument daarvoor is de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR). Dit instrument geeft een gewogen oordeel van plannen van ontwikkelaars op de aspecten: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De prestaties op deze aspecten worden uitgedrukt in een rapportcijfer, waarbij het niveau van het Bouwbesluit een 6 is. Het (gezamenlijke) streven is dan gericht op een hoger cijfer.

Andere mogelijkheden zijn:

- Het opstellen van een energievisie: Dit is een onderzoek naar de specifieke mogelijkheden van een locatie wat betreft het op een schonere en zuinigere manier voorzien in de lokale energiebehoefte..
- In bestemmingsplannen de mogelijkheden gebruiken van passieve zonne-energie door het gunstig verkavelen van woningen op de zon. In den lande zijn voorbeelden van het zogenaamde 'passief wonen'. Daarbij gaat het om woningen waarbij geen centrale verwarming aanwezig is. De woning wordt verwarmd door zonnewarmte, een grondsonde en warmterecuperatie.
- Het samen met de woningcorporatie verkennen van een pilotproject voor het introduceren van een Koude-warmte-opslagsysteem in bestaande woningen. Het doel van deze pilot zou kunnen zijn om meer kennis over mogelijkheden en kosten van duurzamere energievormen bij bestaande woningen te verkrijgen.
- Verder ligt er op het gebied van energiebesparing in de bestaande bouw mogelijkheden voor de gemeente in het informeren en subsidiëren van huishoudens die energiebesparende maatregelen willen nemen aan hun woning. Gedacht kan worden aan het geven van voorlichting aan mensen, zodat energiebesparing meer onder de aandacht komt. Of de gemeente kan overwegen een eigen subsidieregeling op te stellen voor het stimuleren van bepaalde voorzieningen.

Hoewel er veel inspanningen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid mogelijk zijn, vraagt het thema verdere concrete uitwerking, ook voor het beoordelen van haalbaarheid. We willen ons daarbij niet beperken tot maatregelen met betrekking tot alleen nieuwbouw, maar ook kijken naar hoe de bestaande woningen energiezuiniger gemaakt kunnen worden. Het vermoeden bestaat dat er nog een hoog besparingspotentieel zit in de bestaande bouw in Boekel.

Hoe dan ook, onze visie is helder:

De gemeente Boekel wil inzetten op energiezuiniger en duurzamere woningen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw.

4. Werken aan de uitvoering

Hoe gaan we ons de komende jaren inzetten voor de daadwerkelijke realisatie van de woonvisie en -doelen? We hebben daarvoor de volgende rolopvatting en instrumenten van beleid.

4.1. Gemeente als regisseur

Voor de realisatie van talrijke woondoelstellingen is samenwerking van partijen nodig. Niemand is alleen de baas. De gemeente Boekel wil daarom de komende jaren als regisseur initiatief nemen, om de onderlinge samenwerking van partijen te bevorderen. Daarnaast zijn we op grond van de Wmo verantwoordelijk voor de afstemming van wonen-welzijn-zorg.

Rol werkenderwijs invullen

Hoe geven we invulling aan de regierol? In goed overleg willen we bijvoorbeeld tot (prestatie)afspraken komen met aanbiedende en uitvoerende partijen als onze woningcorporatie PeelrandWonen, maar ook met zorginstellingen en lokale projectontwikkelaars. Zo wordt werkenderwijs elke keer de beste invulling gezocht voor de gemeentelijke regierol.

4.2. Monitoren van woningmarkt en beleidsuitvoering

Er is continu aandacht nodig om beleid en uitvoering goed te laten aansluiten op de actualiteit en de ontwikkelingen rond de woningmarkt. De wereld verandert immers continu. Via de introductie van een monitoringssysteem zullen wij goed de vinger aan de pols houden, zodat wij ook tijdig kunnen bijsturen. Het participeren in deze monitoring willen wij ook met onze partners overeenkomen.

Doelstelling monitoring

Wij zullen de woningmarkt en de beleidsuitvoering structureel volgen met de volgende doelstelling:

- Veranderingen op de woningmarkt te signaleren en zo mogelijk te voorspellen;
- Tegenvallende en ongewenste ontwikkelingen signaleren en zo mogelijk voorkomen;
- Wenselijke ontwikkelingen prognosticeren, initiëren en bevorderen (tijdig bijsturen);
- Het leggen van een betrouwbare, cijfermatige basis voor rapportages.

Eenvoudige en beknopte rapportages

We stellen jaarlijks een overzicht op met daarin een beperkt aantal cijfers van de woningmarkt (kentallen). In de beschrijving bij de monitor geven we de belangrijkste conclusies met betrekking tot de ontwikkeling van het woonbeleid. Belangrijke indicatoren die passen bij onze beleidsdoelen zijn, bijvoorbeeld:

- Nieuwbouwwoningen per jaar naar type en per kern/wijk. Aangevuld met eventuele specifieke kenmerken zoals bestemd voor specifieke doelgroep

- Aantal huurwoningen dat verkocht is, gesloopt danwel vervangen door nieuwbouw (herstructurering).
- Aantal woningen dat specifiek voor starters en senioren is gebouwd.
- Etc.

Kwalitatieve monitor in overleg

Naast het verzamelen van cijfers willen wij ook jaarlijks met onze partners in overleg over veranderende omstandigheden. Wij grijpen de jaarlijkse evaluatie en actualisatie van de prestatieafspraken aan, om van gedachten te wisselen met corporatie PeelrandWonen. Daarnaast gaan wij het bestaand overleg met andere partners, zoals de zorginstellingen, de huurderbelangenorganisatie en makelaars, intensiveren. Zo krijgen wij over en weer steeds een actueel beeld van de markt en van de beleidsuitvoering. Dit draagt bij aan begrip en draagvlak voor beleid.

Evaluatie en aanpassing van beleid

De resultaten van de monitor melden wij jaarlijks aan de raadscommissie. De monitor kan eventueel gebruikt worden om het beleid tussentijds bij te sturen.

Naast deze jaarlijkse cyclus ligt een vierjaarlijkse cyclus voor de hand: elke vier jaar veranderen de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig, dat een algehele actualisering van de Woonvisie gewenst is. Voorafgaand aan deze actualisatie zal onder andere via een woonconferentie de uitvoering van het woonbeleid worden geëvalueerd. Zo doende ontstaat een voortschrijdend strategisch meerjarenplan in de woonvisie, met elke vier jaar een update van beleid.

4.3. Woningbouwprogramma 2020

In deze woonvisie zijn concrete beleidsvoornemens geformuleerd. De vraag is: Hoe laten we die (ook getalsmatig) doorwerken in onze bouwproductie de komende jaren? We geven hiervoor het langetermijn woningbouwprogramma 2020. Het is de totaalbalans waaraan de komende jaren elke nieuwbouw en herstructurering getoetst/afgestemd en/of bijgestuurd wordt. Op die manier borgen we dat we in 2020 met aantallen en kwaliteit nieuwbouw uitkomen op het gewenste eindresultaat.

Dat het programma in beginsel is opgesteld voor de lange termijn betekent niet dat de uitvoering van de bouw niet gefaseerd kan worden. Het is bijvoorbeeld belangrijk om rekening te houden met de actuele (verwachte) afzetbaarheid van woningen. De situatie op de woningmarkt fluctueert, zoals nu met de kredietcrisis.

Om de jaarlijkse bouwplannen ook in de toekomst goed te laten aansluiten bij het totaal van het woningbouwprogramma zijn monitoring en periodieke voortgangsrapportages van groot belang.

Hoe is het woningbouwprogramma 2010-2020 opgebouwd?

Uitgangspunten voor het woningbouwprogramma

Voor het woningbouwprogramma 2010-2020 recapituleren wij hier de belangrijkste uitgangspunten:

- We plannen het toevoegen van circa 400 woningen (Waarbij ruim 300 stuks als harde ondergrens geldt, voor het opvangen van vergrijzing en gezinsverdunding van de 'eigen' bevolking).

- Afgelopen jaren heeft zich een praktische verdeling over de kernen ontwikkeld van circa 15% voor Venhorst en circa 85% voor Boekel.
- Gemeente Boekel en woningcorporatie PeelrandWonen sluiten een samenwerkingsovereenkomst met prestatieafspraken voor de komende jaren.
- Bij nieuwbouw hanteren we normaal gesproken de bestaande verdeling circa 80% koop en circa 20% huur.
- Om de achterstand aan huurwoningen in te lopen hanteren we de komende drie jaar als tijdelijke verdeling 30% huur, rest koop (tot in totaal 40 huurwoningen extra zijn bijgebouwd).
- Alle te bouwen huurwoningen worden gerealiseerd onder de sociale huurtoeslaggrens.
- Ten behoeve van starters zetten we in op nieuwe prestatieafspraken. Alvorens dat te doen stellen we een tussenbalans op en overwegen daarbij de inzet van andere/nieuwe vormen.
- Voor het toevoegen van seniorenwoningen zoeken we naar centrumlocaties, gelet op de nodige voorzieningen.
- Van de nieuwbouwproductie streven we naar een aandeel van 50% voor senioren geschikte woningen.
- We doen onderzoek naar de mogelijkheden van particulier initiatief tot levensloop bestendig wonen.
- We streven naar verruiming van het aanbod wonen-welzijn-zorg. Ter versterking van de samenhang en samenwerking tussen 'Welzijn' en 'Wonen' wordt een project gestart waarin ook externe partners participeren.
- Gemeente en woningcorporatie maken afspraken over het realiseren van energiezuinige en duurzame huurwoningen.

Gelet op de verschillen tussen de woonkernen zal lokaal maatwerk worden toegepast wat betreft de verdere uitwerking van het programma. Factoren die hier een rol in spelen zijn onder andere de wensen van de bevolking en de beschikbaarheid van bouwlocaties. We streven naar organische bouwprocessen: langzame groei met kwaliteit.

Herstructurering

Zoals eerder verwoord staat Boekel voor een (bescheiden) herstructureringsopgave. Van belang is de om kansen van herstructurering aan te grijpen om de gewenste woonkwaliteit te verbeteren. Sloop, vervanging en nieuwbouw bieden hiervoor de kansen. Op centraal niveau moet bewaakt worden dat het aantal woningen dat wordt verwijderd van en toegevoegd aan de woningvoorraad past binnen de programmabalans.

De herstructurering voor de komende 10 jaar betreft ongeveer 10% van de woningvoorraad van PeelrandWonen (ca. 55 woningen).

Bijlage 1 Begrippen

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempels, speciale voorzieningen in de badkamer.
Andante scenario	De gematigde variant van de Toekomstscenario's en Planologische kengetallen Wonen en Zorg. Met gematigd wordt hier bedoeld: uitgaande van gematigde extramuralisering.
BBSH	Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) regelt de uitvoering van de woningwet ten aanzien van de toelating van woningcorporaties, de taken en het toezien van deze instellingen. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen.
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 privé-ruimten 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.
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaal 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.
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Volgens VROM gelden de volgende inkomensgrenzen (prijsspeil 2009): Alleenstaande tot 65 jaar tot € 20.975 Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar tot € 28.475 Alleenstaande boven 65 jaar tot € 19.800 Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar tot € 27.075
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eigen behoefte	Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat.
Eengezinswoning (definitie WoON)	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.
Goedkope scheefheid	Huishoudens niet behorende tot de aandachtsgroep, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot de aftoppingsgrens: tot € 511 voor één- of tweepersoonshuishoudens en tot € 548 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2009).
Huurtoeslag	Bijdrage van de rijksoverheid in de huur voor mensen die in een huurwoning wonen en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen; 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.

Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep. Het betreft alle huurwoning in de sociale sector tot de 2 ^e aftoppingsgrens in het kader van de huurtoeslag van € 548 (prijsspeel 1 juli 2009).
Kleinschalig beschermd wonen	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig inpandig beschikbaar.
Levensloopbestendig	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af 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.
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.
Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af 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.
Plancapaciteit	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.
Seniorenwoningen	Woningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren. Vergelijk: nultredenwoning.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Verzorgd wonen	Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn.
WMO	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.
Woonservicegebieden of woonservicezones	Een woonservicezone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Woonservicezones zijn een middel om zorg en diensten weer meer in de wijk te brengen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
Woonzorgcomplex	Cluster van zelfstandige zorgwoningen waar zorg thuis geleverd kan worden. Vaak voorzien van multifunctionele ruimten voor dagbesteding en recreatie. Welzijn en dienstverlening behoren tot het servicepakket van het complex. Veilige en beschutte bouwvorm met soms een bewaakte entree.
Zorgwoning	Woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is. Deze woningen zijn minimaal rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk. Het sanitair maakt zelfstandig rolstoelgebruik mogelijk. In de slaapkamer en badkamer kan zo nodig gebruik worden gemaakt van tilliften. De woningen zijn doorgaans voorzien van alarmering en Domotica.