

Gedeputeerde Wonen Provincie Noord-Brabant
T.a.v. dhr. Erik Ronnes
5200 MC 's-Hertogenbosch

Zaaknummer	Behandeld door:	Kitty Houdijk
Uw kenmerk:	Telefoonnummer:	073-5531226
	Datum	\$datumond\$

Onderwerp: Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg gemeente Boxtel

Geachte heer Ronnes,

Op 30 mei heeft ons college ingestemd met de nieuwe woonvisie ofwel het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028 en deze voorgelegd aan de gemeenteraad van Boxtel. Hierbij ontvangt u een exemplaar van het document met een korte toelichting.

Woningmarktonderzoek

Voorafgaand aan het proces om te komen tot een nieuwe visie heeft bureau Companen een woningmarktonderzoek (tevens woonzorganalyse) uitgevoerd voor onze gemeente (2022). Daarin is naast de provinciale prognose en een trendscenario ook een scenario onderbouwd, dat rekening houdt met de druk vanuit de regionale woningmarkt. Die druk is er gezien de centrale ligging van Boxtel tussen de grote Brabantse steden. De ligging aan de Rijksweg A2 en het aanwezige treinstation met verbindingen per spoor naar 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg maken de gemeente ook een aantrekkelijke woonplek voor onder andere forensen. . Onze gemeente is onderdeel van het daily urban system van 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg. Uit het woningmarktonderzoek van Companen blijkt tevens dat er een relatief grote instroom is van inwoners uit onder andere 's-Hertogenbosch die daar geen geschikte woning kunnen vinden.

Programma volkshuisvesting

In het programma stellen wij aan onze gemeenteraad voor om te kiezen voor een hoger groeipad dan de provinciale prognose. De gemeente Boxtel wil met haar woonbeleid voldoende en de juiste woningen toevoegen voor de lokale vraag van starters en (doorstromende) ouderen, met de juiste ondersteuning, zorg en kwaliteit. Aanvullend hierop – en om verdringing van de lokale woningzoekende te voorkomen – zet de gemeente ook in op extra woningen die inspelen op de woningvraag vanuit de steden. Om in te spelen op de eigen behoefte en de vraag van mensen van buiten de gemeente en het voorkomen van verdringing voegen we meer toe dan enkel de provinciale prognoses aangeven: tussen 2023 en 2027 1.300 woningen, en van 2028 tot en met 2032 985 woningen. Dit biedt ook kansen. Boxtel heeft al een gemiddeld aandeel van 30% sociale huurwoningen en in de kern Boxtel zelfs een veel hoger aandeel. Nieuwe inwoners vragen deels andere woonmilieus en andere woningen waardoor de opbouw van de gemeente gevarieerder kan worden. Deze bouwambitie helpt niet alleen bij het verlichten van de druk op de woningmarkt. Het kan ook helpen bij het positioneren en profileren van Boxtel als aantrekkelijke woon- en werkgemeente.

Wonen, welzijn en zorg



Gezien de opgaven vanuit de dubbele vergrijzing, de extramuralisering van de zorg en de urgente woonvraag vanuit diverse aandachtsgroepen is in dit programma ook ruim aandacht voor de verbinding tussen wonen, welzijn en zorg. Deze inhoud is tot stand gekomen in samenwerking met onze strategische partners, zorgkantoor en ouderenorganisaties. Na vaststelling door de gemeenteraad werken we de visie uit in nieuwe prestatieafspraken. Niet alleen met de woningcorporaties, maar ook met het bredere veld van welzijn en zorg. Hiermee draagt Boxtel ook bij aan en neemt verantwoordelijk voor de regionale vraagstukken, zoals de huisvesting van arbeidsmigranten en de realisatie van een extra kleinschalige voorziening voor Beschermd Wonen.

Passend binnen brede bestuurlijke agenda

De eerdergenoemde centrale ligging en de positie van de gemeente Boxtel is Brabantbreed een kans. Dit is ook onze insteek in het kader van de Verstedelijkingsopgave voor de Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch – Oss. De ligging biedt kansen voor een stedelijke schaa sprong met het oog op de mobiliteitstransitie en de nabijheid van wonen en werken. De ontwikkeling van de Noordwesthoek in de kern Boxtel is daar een mooi voorbeeld van. De locatie is gelegen op korte afstand van het treinstation en maakt onderdeel uit van de met het Rijk en de provincie gesloten Woondeal. Naast woningbouw wegen we ook andere belangen mee die in het gebied spelen, zoals de wateropgave, mobiliteit, natuur en landschap, economie, recreatie en de energietransitie. De mogelijkheid voor groei van de woningvoorraad maakt onderdeel uit van het traject om te komen tot een Omgevingsvisie. Om dit moment voeren we een Omgevingseffectrapportage (OER) uit. Daarin kijken we naar inbreiding, transformatie en uitbreiding als input voor een brede integrale benadering met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving. Overigens blijft de gemeente Boxtel zich ook volop inzetten voor een passende en betaalbare woningvoorraad. Dit programma is in lijn met de afspraken in de Regionale Woondeal Noordoost Brabant.

Omgevingsvisie

De ambitie zoals verwoord en vastgesteld in het programma volkshuisvesting is een ambitie die wij volkshuisvestelijk voorstelbaar vinden. In het kader van de Omgevingsvisie vindt er een brede integrale afweging plaats tussen diverse belangen waaronder wonen, natuur, water, landbouw en bedrijvigheid. Vaststelling van de ambities van dit programma zijn dus onder de voorwaarde dat deze passen in de door de gemeenteraad nog vast te stellen Omgevingsvisie.

Tenslotte

Wij hopen u als onze samenwerkingspartner en buurgemeente in de regio voldoende te hebben geïnformeerd en werken graag met u samen om een passende en betaalbare woningvoorraad te realiseren.

Met vriendelijke groet,
namens het college van de gemeente Boxtel,

\$plv\$
\$naam\$
\$functie\$