

meewerkend

boxtel

Samen bouwen aan een thuis in Boxtel

Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027



Gemeente Boxtel

25 mei 2023

Definitief concept

DATUM	25 mei 2023
TITEL	Samen bouwen aan een thuis in Boxtel
OPDRACHTGEVER	Gemeente Boxtel
AUTEUR(S)	Cherelle de Leeuw Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	845.107/G
STATUS	Definitief concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Samen bouwen aan een thuis in Boxtel	5
1.1	Waarom een programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg?	5
1.2	Proces	6
2	Het verhaal van Boxtel	8
2.1	De positie van Boxtel in de regio	8
2.2	De woningbehoefte	8
2.3	Wonen, welzijn en zorg	9
2.4	Leefbaar en toekomstbestendig	10
2.5	Toekomstvisie en opgaven	10
	Pijler 1: een passend en betaalbaar huis	12
3	Passende woningen en doorstroming	12
3.1	Analyse kwalitatieve woningvraag	12
3.2	In elke kern een bij elke levensfase passende woning	13
4	Inspelen op de woningbehoefte	18
4.1	Analyse woningbehoefte in Boxtel	18
4.2	Groei voor eigen inwoners en kwalitatieve doorontwikkeling	18
5	Vernieuwende creatieve woonvormen	23
5.1	Analyse behoefte bijzondere woonvormen	23
5.2	Stimuleren en faciliteren nieuwe concepten	24
	Pijler 2: wonen met welzijn en zorg	25
6	Wonen-welzijn-zorg voor langer zelfstandig wonen	25
6.1	Analyse wonen met welzijn en zorg voor ouderen in Boxtel	25
6.2	Weer zelfstandig kunnen wonen met welzijn en zorg	28
7	Een thuis voor iedereen	32
7.1	Analyse woningbehoefte aandachtsgroepen	32
7.2	Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen	33
	Pijler 3: duurzaam wonen in wijken en dorpen	37
8	Leefbare wijken en dorpen	37
8.1	Analyse leefbaarheid in wijken en dorpen	37
8.2	Leefbaarheidsaanpak vanuit inwoners	38
9	Duurzaam wonen	40
9.1	Analyse verduurzaming woningvoorraad	40
9.2	Stimuleren duurzamere woningen en omgeving	41
	Toetsingskader woningbouw	43
10	Programma volkshuisvesting	43
10.1	Uitgangspunten	43

Voorwoord

Voor u ligt het “Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027”. Een hele mond vol. Vroeger noemde we dit de woonvisie, welke alleen over wonen ging. Tegenwoordig gaat dat ook over wonen in relatie tot welzijn en zorg. Samen bouwen aan een thuis in Boxtel! Zo noemen we dit programma. En dat is wat we al een beetje hebben gedaan bij het opstellen van dit programma. Want wat voor thuis moeten we bouwen en voor wie? En hoe ontwikkelt het wonen zich in Boxtel, Esch, Lennisheuvel en Liempde? In dit document geven we daar duidelijkheid over.

De juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek en op het juiste moment. Dat is een groot maatschappelijk vraagstuk en dat vraagt om meer regie vanuit de gemeente. Boxtel wil meer passende en betaalbare woningen toevoegen aan het woningbouwprogramma. Dat is nodig om tegemoet te komen aan de vraag vanuit eigen inwoners en dan met name (koop)starters, mensen met een bescheiden of middeninkomen, de snelgroeiende groep oudere inwoners en aandachtsgroepen met een urgente woonvraag.

Boxtel wil ook rekening houden met de groeiende vraag vanuit onze omgeving. We zien dat Boxtel zeer gunstig is gelegen tussen de grote steden Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. Dankzij de A2 en ons treinstation heeft Boxtel uitstekende verbindingen. En de vraag van woningzoekenden in de regio laat zich steeds meer voelen in de Boxtelse woningmarkt; we zien dit als een kans om mooie woonmilieus toe te voegen en onze samenleving te versterken. Om zowel eigen inwoners als de vraag uit de regio te bedienen en verdringing te voorkomen wil Boxtel het bouwvolume fors verhogen.

Boxtel zet daarbij in op leefbare en duurzame wijken en kernen. Het liefst gaat dat hand in hand. Wijken die zowel fysiek als sociaal klimaatbestendig zijn. Dus ook samen zorgen voor elkaar faciliteren. Wonen is immers meer dan een huis, wonen moet een thuis zijn. We erkennen daarom ook nadrukkelijk de burgerkracht in Boxtel en daarom bouwen we samen aan een thuis in Boxtel.

Ik bedank alle betrokken professionele en maatschappelijke organisaties en individuele inwoners voor hun bijdrage aan dit programma. En kijk ernaar uit om met z'n allen samen te bouwen aan een thuis in Boxtel.

Wim van der Zanden,

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, Ouderenagenda en WMO

1 Samen bouwen aan een thuis in Boxtel

Dit is het nieuwe programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg van de gemeente Boxtel. Dit programma vervangt de Woonvisie 2016-2025. De gemeente zet hiermee de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen in Boxtel, Esch, Lennisheuvel en Liempde. Als gemeente schetsen we de toekomst van het wonen in onze kernen. Hoe willen wij de komende jaren bouwen aan ons dorp? Hoe leven we samen in onze buurten en straten, en hoe dragen wonen, welzijn en zorg in samenhang daaraan bij? Hoe bieden we maatschappelijke uitdagingen het hoofd en omarmen we de kansen die de ligging van Boxtel biedt? Het gaat daarbij niet alleen om wonen, maar ook om de relatie met welzijn, zorg, leefbaarheid en duurzaamheid.

De kernen van Boxtel hebben elk een eigen sociale structuur en woningmarktpositie. Nieuw woonbeleid voor de gemeente gaat dan ook niet alleen over de gemeente als geheel, maar ook over de opgave in de afzonderlijke kernen, en in de kern Boxtel over de wijken. Het gemeentebestuur wil meer regie voeren om maatschappelijke knelpunten op te lossen en kansen te benutten.

Tegelijkertijd heeft Boxtel ook te maken met allerlei woningmarktvraagstukken. Zo blijkt uit het recente woningmarktonderzoek dat veranderingen in de bevolkingsopbouw, de huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen als ouderen, mensen uit de psychiatrie, vluchtelingen, arbeidsmigranten, de energietransitie en andere maatschappelijke ontwikkelingen aandacht vragen. Ook het Onderzoeksrapport WoonZorgWelzijn 65+ jaar van de analysegroep van SOWiB schetst de uitdagingen en urgentie van de dubbele vergrijzing. Niet alles kan tegelijkertijd aangepakt worden. Met dit programma geeft de gemeente aan voor wie zij zich inzet. Wat voor opgaven en kansen liggen er in de dorpen en wijken in de bestaande woningvoorraad en door nieuwbouw?

1.1 Waarom een programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg?

De juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek en op het juiste moment. Dat is een groot maatschappelijk vraagstuk, waar ook de gemeente Boxtel voor staat. Er zijn te weinig woningen voor de toekomstige vraag. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk door gestegen woningprijzen, bouwkosten en energieprijzen. Daardoor vindt lang niet iedereen een passend huis in de eigen kern of wijk. Deze opgaven zijn niet uniek voor onze gemeente. Door de gunstige centrale ligging tussen de drie grote Brabantse steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg aan de A2 en met goede OV-verbindingen naar deze steden, is de druk op de woningmarkt extra voelbaar.

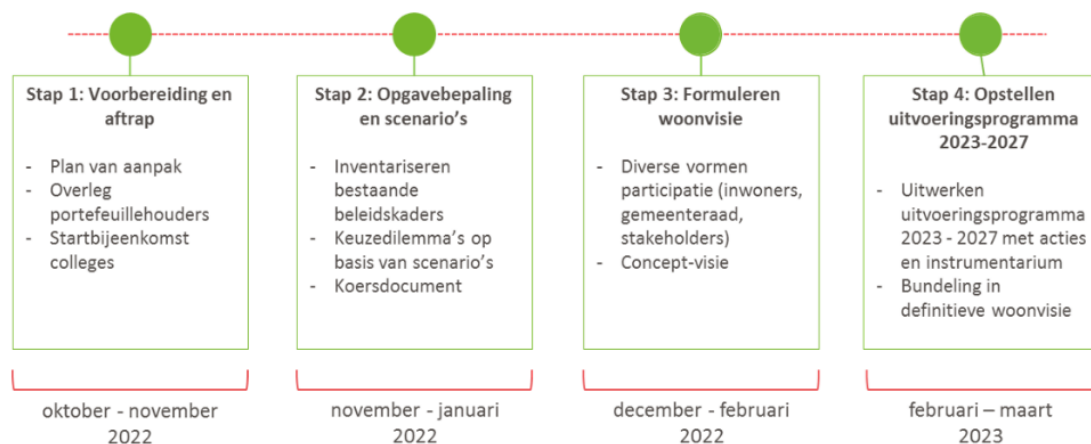
Daarbij wonen mensen met een ondersteunings- of zorgvraag vaker zelfstandig. Onze inwoners worden steeds ouder, en de groep ouderen steeds groter, waardoor de groep mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag groeit. We hebben een rol in het bieden van huisvesting aan verschillende aandachtsgroepen en in de (door)decentralisatie van Beschermd Wonen. Dit alles vraagt passende woningen, een toegankelijke leefomgeving, ondersteuning en voorzieningen in de buurt.

Daarnaast moeten we onze bijdrage leveren aan de energietransitie, waarbij veranderingen in de (met name bestaande) woningvoorraad noodzakelijk zijn. De klimaatwet maakt dat iedere gemeente zijn steentje moet bijdragen aan de verduurzamingsopgave. Belangrijk voor een leefbare toekomst én voor het betaalbaar houden van de woonlasten. Afgelopen jaar stegen de energielasten voor mensen met een slecht geïsoleerde woning flink. Met als gevolg financiële zorgen en stress, leidend tot

gezondheidsproblemen. Onze plannen rondom de energietransitie staan in het Uitvoeringsprogramma warmtetransitie. Ze raken vanuit een integrale kijk op de toekomst van het wonen in onze gemeente ook dit volkshuisvestingsprogramma.

Landelijke wet- en regelgeving geven daarbij nationale kaders. Allereerst wordt het hebben van een Woon(zorg)visie (tot 2026) en een Volkshuisvestelijk programma (vanaf 2026) verplicht. Maar ook Rijksprogramma's als Een thuis voor iedereen en Wonen en zorg voor ouderen dienen een lokale invulling te krijgen.

We staan niet alleen voor deze opgaven. We trekken samen met de regio op: met onze buurgemeenten werken we aan de Verstedelijkingsstrategie regio 's-Hertogenbosch. Op 9 maart is de Woondeal Noord-Oost Brabant getekend, waarin we als regio een ambitieus woningbouwprogramma hebben uitgewerkt. Lokaal zoeken we de afstemming door ons programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg expliciet te positioneren als bouwsteen van de Omgevingsvisie. De volkshuisvestelijke overwegingen en kwalitatieve kaders voor het wonen staan hier; in de Omgevingsvisie vindt de integrale afweging plaats, zodat verschillende beleidsterreinen elkaar versterken. In het kader van de Omgevingsvisie vindt 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. Indien uit de vastgestelde Omgevingsvisie blijkt dat de volkshuisvestelijke ambities moeten worden aangepast zal een aanpassing op het programma volkshuisvesting in lijn met de dan vastgestelde Omgevingsvisie aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Samen met onze partners en bewonersplatforms geven we invulling en kleur aan het wonen in onze kernen.



1.2 Proces

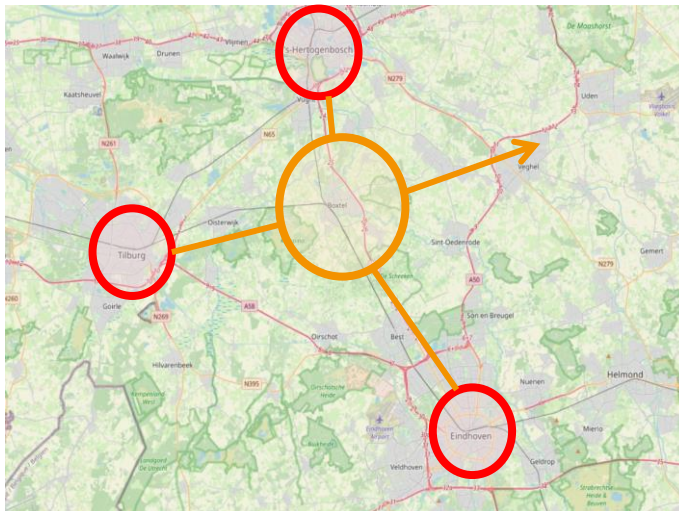
Dit programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg is opgebouwd uit vele bouwstenen. Allereerst is de woon(zorg)behoefte in kaart gebracht. Zo heeft adviesbureau Companen een woningmarkt- en woonzorganalyse uitgevoerd, en heeft SOWiB een onderzoek uitgevoerd betreffende wonen en ouderen. Beide documenten vormen input voor de Woonzorgvisie. Daarnaast is er input opgehaald uit de Bostelse samenleving zelf. Inwoners hebben input mogen meegeven tijdens inwonersavonden in Bostel en Liempde, en er is een digitale vragenlijst uitgezet waar meer dan tweehonderd inwoners op hebben gereageerd. Daarnaast zijn we in gesprek gegaan met organisaties die actief zijn op het gebied van wonen, zorg en/of welzijn in onze gemeente. Dit stuk had er niet kunnen liggen zonder de inzet en de betrokkenheid van iedereen in onze gemeente.

Dit programma neemt u mee in onze toekomstvisie op het wonen voor Boxtel, Esch, Lennisheuvel en Liempde. Een visie is echter een lege huls wanneer er geen plannen liggen om er te komen. Daarom werkt het college dit programma uit in een toetsingskader woningbouwprogrammering en een uitvoeringsagenda. Hiermee hebben we scherp wat ons te doen staat en kunnen we concrete resultaten boeken. Zo bouwen we niet aan luchtkastelen, maar aan betaalbare huizen voor onze inwoners.

2 Het verhaal van Boxtel

2.1 De positie van Boxtel in de regio

‘Groen’, ‘gezellig’ en ‘ruimte’; dat zijn de woorden die inwoners het meest noemen als ze gevraagd wordt waar ze aan denken bij wonen in onze gemeente. Positieve begrippen, die aansluiten bij wat wij ook al weten over de gemeente: het is heerlijk wonen in Boxtel, Esch, Liempde en Lennisheuvel. Los van de gezelligheid en de sfeer; onze gemeente heeft het allemaal. Of je nu de rust van de dorpen zoekt of de levendigheid van Boxtel. Door de centrale ligging van de gemeente is een grote stad of werk nooit ver weg. En mocht je je willen terugtrekken in de natuur is een Natura2000-gebied als de Kampina praktisch om de hoek. Er zijn genoeg redenen om hier te willen wonen.



Steeds meer mensen komen erachter dat Boxtel een aantrekkelijke gemeente is om te wonen. De centrale ligging tussen de grote Brabantse steden met A2 en station maken de gemeente ook een aantrekkelijke woonplek voor forensen en andere mensen van buiten de gemeente. Onze gemeente is onderdeel van het daily urban system van 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg¹. Hierdoor is er een behoorlijke druk op de woningmarkt. Het biedt ook kansen. Nieuwe inwoners vragen deels andere woonmilieus en andere woningen waardoor de opbouw van de gemeente gevarieerder kan worden. Tegelijkertijd is er het risico dat bij onvoldoende woningaanbod Buxtelse jongeren en ouderen door de ‘concurrentie’ met mensen van buiten de gemeente moeilijker een passende woning vinden. Daarom wil de gemeente Boxtel met haar woonbeleid voldoende en juiste woningen toevoegen voor de lokale vraag van starters en (doorstromende) ouderen, met de juiste ondersteuning, zorg en kwaliteit. Aanvullend hierop – en om verdringing te voorkomen – zet de gemeente ook in op extra woningen die inspelen op de woningvraag vanuit de steden.

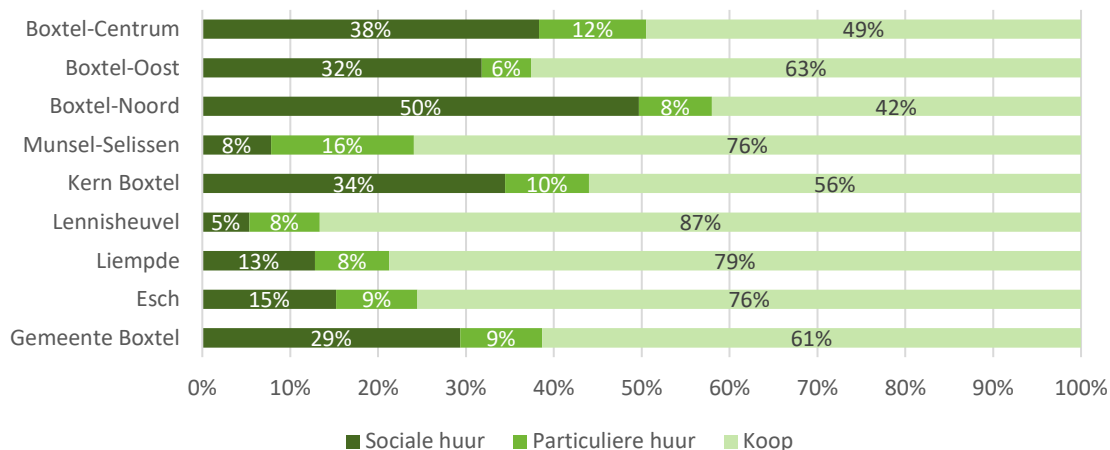
2.2 De woningbehoefte

De woningbehoefte in Boxtel groeit de komende jaren verder. Dit vraagt om goed na te denken over de positionering van Boxtel. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat vooral starters en ouderen moeilijk een passende woning vinden in de gemeente Boxtel. Er is aanvullend behoefte aan betaalbare koopwoningen, huurwoningen en woningen toegankelijk voor ouderen. Verder zijn er binnen de gemeente verschillen tussen de wijken en dorpen. Enkele wijken in Boxtel hebben veel sociale huur. Huisvesting van kwetsbare groepen concentreert zich hier. Ook zijn dit wijken met doorgaans minder veerkracht. Andere wijken, en

¹ Daily urban system: de relaties en het netwerk tussen gemeenten en de omliggende gemeenten, bijvoorbeeld voor werken, wonen en voorzieningen.

vooral de kleine kernen, hebben juist weinig sociale huur. Deze wijken en kernen zijn daarmee verhoudingsgewijs minder toegankelijk voor lage inkomens en kwetsbare groepen, zie figuur 2.1.

Figuur 2.1: Gemeente Boxtel. Woningvoorraad naar eigendom*, 2022



*Inclusief opgeleverde nieuwbouwwoningen Munsel-Selissen 2020-2022

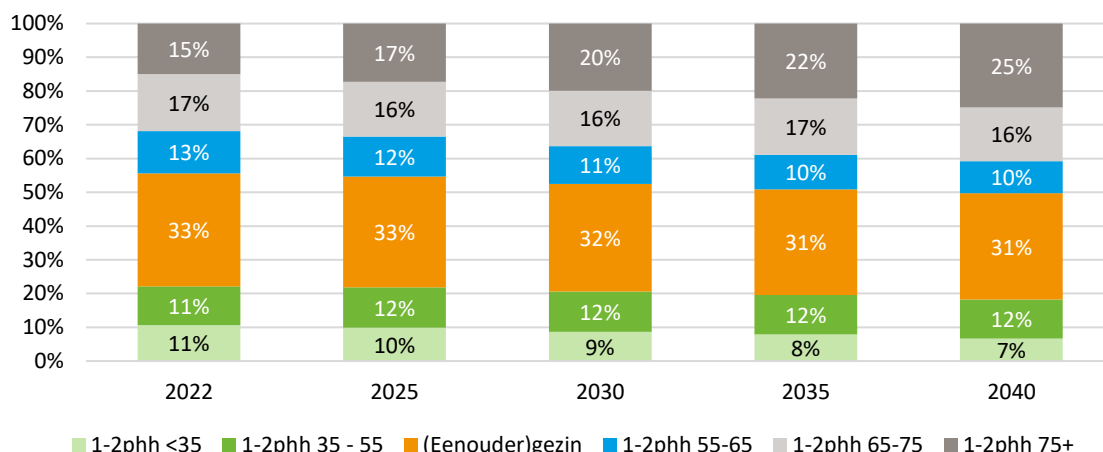
Bron: Gemeente Boxtel.

De leefbaarheid in de kernen Esch, Lennisheuvel en Liempde staat potentieel onder druk. Voorzieningen lijken gestaag te verdwijnen. Inwoners waarderen echter het wonen in deze kernen als bovengemiddeld leefbaar. Vraag is hoe woningbouw in deze kernen ervoor kan zorgen dat jongeren en jonge gezinnen hier kunnen worden vastgehouden, temeer daar woningen in deze kleine kernen relatief duur zijn.

2.3 Wonen, welzijn en zorg

Ten slotte is er een aantal groepen voor wie extra aandacht moet zijn bij het formuleren van woonbeleid. De gemeente is aan het vergrijzen. De groep ouderen wordt groter en ouder. Een ouder wordende bevolking brengt vraagstukken met zich mee op het gebied van wonen, welzijn, zorg en leefomgeving. Ook andere groepen op de woningmarkt vragen extra aandacht of een andere benadering dan 'regulier' wonen door andere woonvormen of behoefte aan ondersteuning, begeleiding of snelle beschikbaarheid van voor hen betaalbare woningen; woonwageneigenaren, mensen die uitstromen uit intramurale instellingen, vergunninghouders, en dergelijke.

Figuur 2.2: Gemeente Boxtel. Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling, 2022-2040

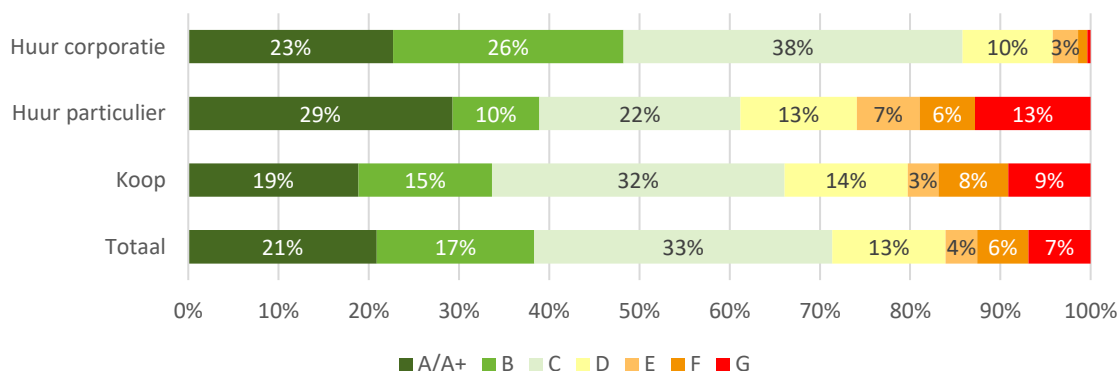


Bron: Prognose provincie Noord-Brabant 2021.

2.4 Leefbaar en toekomstbestendig

De kwaliteit van de woningvoorraad heeft ook een relatie met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Om een CO₂-uitstootbeperking van 29% in 2030 te behalen ten opzichte van het niveau in 1990 en klimaatneutraal te worden in 2050 dient de woningvoorraad verduurzaamd te worden. Het verbeteren van slechte energielabels door isolatie, betere installaties en alternatieve energiebronnen is daar noodzakelijk. Dat speelt met name in de particuliere sector, huur en koop. Daar zijn nog veel EFG-labels.

Figuur 2.3: Gemeente Boxtel. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad, 2022



Bron: Gemeente Boxtel.

2.5 Toekomstvisie en opgaven

We werken toe naar een situatie waar jong en oud in de gemeente Boxtel een huis kan vinden dat bij ze past en ze kunnen betalen, ongeacht in welke kern ze willen wonen. Om daarvoor te zorgen moeten we inspelen op de lokale woningbehoefte en extra bijbouwen, om de druk van buiten de gemeente ook op te vangen. Betaalbare woningen voor starters en mensen die willen huren voegen we toe. Daarnaast zetten we in op doorstroming, zodat wie dat wil kan verhuizen naar een huis dat geschikt is voor hun

leefsituatie – en een huis achterlaat voor andere woningzoekenden. Een deel van onze inwoners wil afstappen van ‘gewoon’ wonen. Ze zouden graag zelf meer regie hebben over de manier waarop ze wonen, door bijvoorbeeld zelf iets te ontwikkelen. Of ze willen graag gemeenschappelijk wonen, door samen te wonen met gelijkgestemden en voorzieningen als een tuin of een ontmoetingsruimte samen te delen.

In de toekomst zijn er ook meer mensen in onze gemeente die een vorm van ondersteuning of zorg nodig hebben. In al onze kernen kun je lang en prettig zelfstandig wonen. Met onze inwoners werken we aan positieve gezondheid ten aanzien van lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, dagelijks functioneren, meedoen, zingeving en kwaliteit van leven. Deze inzet voorkomt afhankelijkheid van zorg en bevordert zodoende de zelfstandigheid van mensen met een ondersteuningsvraag. Ook de gemeenschapszin in onze kernen is behulpzaam. Een goede inrichting van je huis en je leefomgeving zorgen voor de juiste randvoorwaarden. Zo zijn bij zorgwoningen alle noodzakelijke voorzieningen binnen tien minuten lopen.

Boxtel heeft leefbare kernen en buurten. Er zijn genoeg voorzieningen, de bevolkingsopbouw is gevarieerd naar leeftijden, inkomens en leefstijlen, en er is genoeg plek om elkaar te ontmoeten en een praatje te maken. Leefbaar betekent ook duurzaam. Geen hoge energie- of woonlasten, tocht of schimmel, maar een fijn geïsoleerd huis. Onze buurten zijn groen; dat zorgt dat hitte- en wateroverlast verminderd wordt en bevordert de gezondheid en het welzijn van mensen.

Deze toekomstvisie vatten we samen in drie pijlers, met daaronder in totaal zeven opgaven.

Pijler 1: een passend en betaalbaar huis

1. Passende woningen en doorstroming
2. Inspelen op de woningbehoefte
3. Vernieuwende creatieve woonvormen

Pijler 2: wonen met welzijn en zorg

4. Wonen-welzijn-zorg voor langer of weer zelfstandig wonen
5. Een thuis voor iedereen

Pijler 3: duurzaam wonen in wijken en dorpen

6. Leefbare wijken en dorpen
7. Duurzaam wonen

De volgende hoofdstukken zijn een uitwerking van deze pijlers en opgaven. Aan iedere opgave is een beleidsdoel gekoppeld; de stip op de horizon. Vervolgens schetsen we hoe we dat doel gaan bereiken.

Pijler 1: een passend en betaalbaar huis

3 Passende woningen en doorstroming

Doelen

Mensen die in Boxtel willen wonen, hebben in alle kernen kans om een bij hun inkomen en levenssituatie passende woning te vinden, door doorstroming of toevoeging van woningen. Daarbij is er binnen de gemeente solidariteit tussen wijken en dorpen ten aanzien van de sociaal-maatschappelijke opgaven als de huisvesting van migranten en mensen met een psychische kwetsbaarheid.

3.1 Analyse kwalitatieve woningvraag

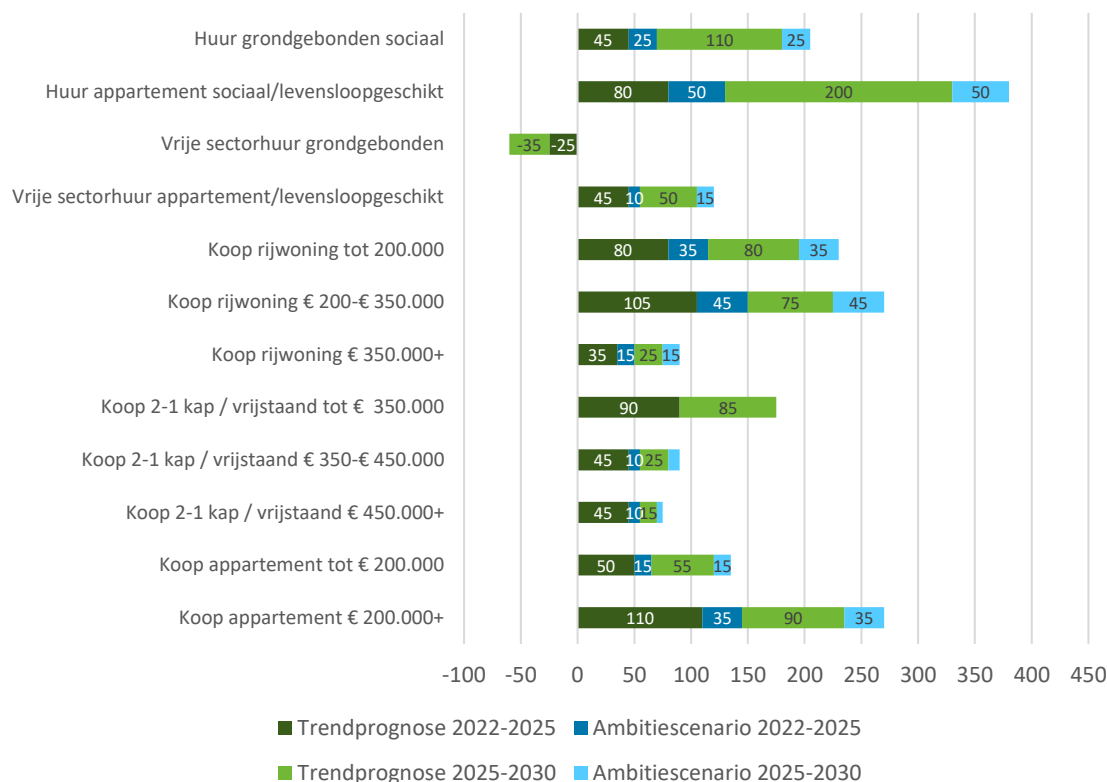
De druk op de woningmarkt in onze gemeente is fors. De verkoopprijzen van woningen zijn flink gestegen in de afgelopen jaren. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang. En er is ook een groep die buiten de boot valt; zij kunnen geen hypotheek krijgen om een huis mee te kopen, maar verdienen ook te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daarbovenop vraagt de toenemende vergrijzing om een aanpassing van de woningvoorraad; de komende jaren zijn er meer levensloopgeschikte woningen nodig om ervoor te zorgen dat onze inwoners ook op latere leeftijd prettig kunnen wonen in een huis dat past bij hun behoefte.

De afgelopen jaren is het leven er niet goedkoper op geworden. Inflatie zorgt dat we met hetzelfde bedrag minder boodschappen kunnen doen. Woonlasten stijgen door hogere energieprijzen. ‘Energiearmoede’ is in 2022 zelfs verkozen tot woord van het jaar. Om ervoor te zorgen dat mensen met elk inkomen zorgeloos in onze kernen kunnen wonen is het daarom belangrijk dat overal voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is.

In onze gemeente zien we dat niet iedere kern evenveel betaalbare huisvesting heeft. In Esch, Liempde en Lennisheuvel zijn grotere woningen de norm en komen starters er moeilijk tussen. Appartementen zijn er ook schaarser, waardoor ouderen die kleiner willen wonen geen passende woning kunnen vinden. Ook zijn er grote verschillen in de hoeveelheid sociale huur per kern. Hierdoor zijn sommige groepen uitgesloten van de woningmarkt in de kleinere kernen. In Boxtel staan veel sociale huurwoningen, waarmee het gemiddelde in de gemeente op ongeveer 30% uitkomt. Dit zorgt er echter wel voor dat verschillende maatschappelijke opgaven zich concentreren in bepaalde delen van Boxtel.

Wij hebben eind 2022 een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren door onderzoeksbureau Companen. Zij constateerden tekorten in verschillende segmenten van de woningmarkt: zo zien we dat er tekorten zijn aan goedkope en betaalbare koopwoningen tot € 200.000 en € 350.000. Dat maakt dat het voor (koop)starters moeilijk is om een woning te vinden in onze gemeente. En aan het einde van de verhuisketen zien we dat er niet genoeg woningen zijn die passen bij de levensfase van ouderen. Dat belemmert de doorstroming op de woningmarkt. De tekorten zijn weergegeven in het volgende figuur.

Figuur 3.1: Gemeente Boxtel. Kwalitatieve woningbehoefte volgens ambitiescenario, naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2022.

In Boxtel zien we dat vraag en aanbod vaak niet goed op elkaar aansluiten. Dat zorgt ervoor dat het niet iedereen lukt om een huis te vinden dat bij de gezinssituatie past. Bovendien blijven hierdoor bijvoorbeeld ouderen wonen in gezinswoningen. Die woningen komen dan niet vrij voor (startende) gezinnen. Zij ervaren daardoor nog eens extra heftig het woningtekort.

3.2 In elke kern een bij elke levensfase passende woning

Onze inzet samengevat

- Gelet op de fricties tussen vraag naar en aanbod van woningen gaat het vooral om de vraag van 1. (koop)starters, 2. doorstromende ouderen en 3. suburbaniserende forensen uit de steden. De eerste twee groepen betreft doorgaans kleinere huishoudens. De forensen zijn vaak gezinnen met kinderen. Om in te spelen op de behoefte richten we ons op de volgende mix: 30% sociale huur, 25% goedkope koop, 20% middensegment (betaalbare koop, huur en middenhuur) en 25% vrij invulbaar. Voor de kern Boxtel wijkt het iets af: 15% goedkope koop en 30% middensegment.
- We voegen strategisch woningen toe voor deze groepen en om de verhuisketen 'compleet' te maken:
 - Voor (koop)starters zetten we, met een accent bij de dorpen, in op nieuwe woonvormen en koopconstructies als CPO, koopstart, etc. Dan gaat het niet alleen om woningen tot de grens uit de woondeal (€ 355.000), maar ook om betaalbaardere woningen die voor middeninkomens bereikbaar zijn (tot circa 70% van deze grens).
 - Voor medioren en senioren bieden we levensloopgeschikte en geclusterde (gezamenlijke) woonvormen in alle kernen.

- We stimuleren dat toevoegingen optimaal terecht komen bij beoogde doelgroepen.
- We werken naar grotere variatie in type woningen in met name de kleine kernen door kansen te benutten om kleine woningtypen toe te voegen in de bestaande voorraad (splitsen, inwonen) en bij nieuwbouw.
- We stimuleren verhuisketens door strategische toevoegingen in alle kernen en door verhuisbegeleiding; met name voor doorstroming van ouderen. Van de toe te voegen woningen is de helft levensloopgeschikt, bij voorkeur op locaties binnen 500 meter van basisvoorzieningen.
- We spreiden sociale huur en betaalbare woningen eerlijk over de gemeente door in iedere kern in het nieuwbouwprogramma minimaal 30% in de sociale huur te realiseren.
- We dragen bij aan lagere energielasten en voorkomen van energiearmoede via verduurzaming van woningen.

Actief sturen op woningbouw voor de lokale kwalitatieve woningbehoefte

De lokale woningbehoefte is leidend bij het maken van woningbouwplannen. Hiertoe hebben we het woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. We spelen door dit onderzoek te volgen zo goed mogelijk in op de woningbehoefte van onze inwoners. Daarbij richten we ons, in lijn met het onderzoek, vooral op de vraag van (koop)starters en doorstromende ouderen. Een kleiner deel van de vraag betreft de vraag van forensen uit de steden die graag de stad uit willen.

Definities

Starters betreft huishoudens die zelfstandig gaan wonen in een huur- of koopwoning en bij verhuizing geen woning achterlaten.

Doorstromende ouderen zijn mensen die alleen of met z'n tweeën willen verhuizen naar een bij hun levensfase passende woning. Dit kunnen zowel empty-nesters zijn waar de kinderen net het huis uit zijn, als mensen op hoge leeftijd met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Forensen zijn in hoofdzaak jonge huishoudens die alleen, samen of met hun gezin kiezen voor wonen in Boxtel en vaak uit een stedelijk woonmilieu komen.

Ons doel is dat iedereen in onze gemeente kan wonen in een huis dat past bij hun behoeften. Door nieuwbouw en aanpassing van bestaande woningen willen we een bij de behoefte passend woonaanbod creëren. Extra aandacht gaat daarbij uit naar het strategisch toevoegen van woningen die bijdragen aan verhuisketens om zo de doorstroming bevorderen. Dan gaat het bijvoorbeeld om segmenten die nu missen tussen sociale huur en dure koop. Ook stimuleren we, door inzet van instrumentarium en regels in doelgroepenverordening en/of omgevingsplannen en afspraken met ontwikkelende partijen, dat nieuwe woningen optimaal terecht komen bij de beoogde doelgroepen.

In situatie van schaarste aan woningen, met daarbij negatieve effecten van verdringing van specifieke groepen op de woningmarkt, kan de gemeente nadere regels stellen aan lokale of regionale binding. Vooralsnog is dit alleen mogelijk in de sociale huur en middenhuur. Er ligt een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer om deze mogelijkheden uit te breiden naar de betaalbare koop en voor een groter aantal woningen. Wanneer die wet ingaat is nog onduidelijk. Wil de gemeente dit reguleren dan moet zij dat doen via het vaststellen van een Huisvestingsverordening, inclusief een onderbouwing van de genoemde schaarste. Met name in de kleine kernen zijn, door een beperkt aantal sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, de kansen voor lokale woningzoekenden (met name voor starters) minimaal. Een Huisvestingsverordening is door de huidige reikwijdte (enkel huur) voor deze kernen nu weinig effectief. Daarom willen we met ontwikkelaars informele afspraken maken over de wijze waarop zij nieuw te bouwen woningen in de markt zetten.

Lokale binding

De gemeente vindt het wenselijk dat mensen die gebonden zijn aan het sociale leven in een kern hier ook kunnen wonen. Daartoe wil zij mogelijkheden voor lokale toewijzing verkennen die ontstaan bij actualisatie van de Huisvestingswet. Die actualisatie moet meer mogelijkheden bieden voor voorrang aan lokaal woningzoekenden, mits de gemeente kan onderbouwen dat er nauwelijks lokale toewijzingen plaatsvinden en dat de woningzoekende niet binnen afzienbare termijn elders in de regio een woning kan vinden (schaarste en verdringing). De gemeente weegt bij vaststelling van de Huisvestingswet af of lokale toewijzing adequaat toegepast kan worden, rekening houdend met de verwachte effectiviteit en de noodzakelijke inzet voor uitvoering en handhaving.

Programma dat aansluit bij de Buxtelse behoefte, in gemixte kernen

Om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen nemen we als eis bij woningbouwplannen op dat minimaal 30% van het programma voorziet in sociale huurwoningen. Dit is in lijn met de woondeal die we met de provincie en het Rijk in februari van dit jaar met elkaar sloten. Om ervoor te zorgen dat iemands portemonnee niet bepaald of iemand wel of niet in één van onze kernen kan wonen zetten we in op meer betaalbare huisvesting in alle kernen. We zorgen voor meer spreiding door in iedere kern 30% van de nieuwbouwpoging als sociale huur te programmeren. Per locatie kan dit percentage verschillen; in het toetsingskader woningbouw werken we uit hoe we dit realiseren.

Betaalbaarheid geldt niet alleen voor de huursector, maar ook voor de koopsector. In de woondeal is een grens afgesproken van € 355.000 als betaalbare koop (prijsspeil 2023, jaarlijks door de minister te indexeren). Uit het woningmarktonderzoek blijkt namelijk dat middeninkomens (tot circa anderhalf keer de wettelijke inkomensgrens voor de sociale huursector) moeilijk kunnen starten op de koopwoningmarkt in Buxtel. Er ontbreekt voor hen betaalbaar aanbod. Daarom vinden we het belangrijk om ook betaalbare koopwoningen tot 70% van € 355.000 te laten realiseren. Dit zijn dus woningen met een verkoopprijs tot € 248.000².

Toetsingskader voor woningbouwinitiatieven

Ten behoeve van de betaalbaarheid werken we toe naar een mix van betaalbaarheidsklassen aansluitend bij de behoefte: 30% sociale huur³, 45% midden (koop tot € 355.000⁴ of middenhuur⁵). Van het middensegment heeft circa de helft een koopprijs tot € 248.000. Wij dagen initiatiefnemers uit om een nog betaalbaarder koopproduct te realiseren van circa € 200.000, mits met een voldoende toekomstbestendige kwaliteit (zie vervolg). Deze woningen willen we via een doelgroepenverordening, regels in het omgevingsplan of maatschappelijk-gebonden-eigendomconstructies voorbehouden aan woningzoekenden met maximaal 1½ keer het inkomen van de corporatiedoelgroep. Als investeerders dit realiseren, is de gemeente bereid concessies te doen in bijvoorbeeld eisen ten aanzien van welstand of parkeren, uiteraard afhankelijk van de locatie.

Dit programma betekent overigens dat 25% van het programma dan vrij invulbaar is, ten behoeve van doorstromers en de vraag uit de regio.

Definities

- Sociale huurwoningen: met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023), bij nieuwbouwplannen geldt dat de woning minimaal 25 jaar als sociale huurwoning wordt aangeboden,

² 70% van de betaalbaarheidsgrens, prijspeil 1 januari 2023.

³ Sociale huur.

⁴ Prijspeil 1 januari 2023, vastgesteld door het Rijk.

⁵ Middenhuur, conform de Wet regulering middenhuur woningen met maximaal 187 punten en een huur tussen € 808 tot € 1.100 prijspeil 1 januari 2023.

en die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders.

- Middenhuurwoningen: met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingssysteem-punten (€ 1.026, prijspeil 2023). Hiermee sluiten we aan bij de bovengrens van de Wet regulering middenhuur.
- Betaalbare koopwoningen: met een verkoopprijs van maximaal € 355.000 (prijspeil 2023) vastgesteld door het Rijk en overgenomen in de Woondeal.
- Goedkope koopwoningen: met een verkoopprijs van € 248.000 v.o.n. (maximaal 70% van de betaalbare koopgrens, prijspeil 2023). Indexatie vindt plaats in navolging van de betaalbare koopgrens.

Deze verdeling is dwingend en werken we in het toetsingskader verder uit naar doelgroepen (starters, ouderen, forensen) en per kern. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 10. Afwijken van minimale percentages is alleen mogelijk als in hetzelfde tijdvak twee jaar voor realisatie of twee jaar na realisatie) compensatie op een andere locatie binnen de betreffende kern geborgd is. Als om overtuigende redenen, van bijvoorbeeld complexiteit in ontwikkeling, realisatie van het programma niet mogelijk is, ook compensatie niet haalbaar is, en als de ontwikkeling vanuit algemeen belang toch doorgang moet vinden, kan een ontwikkelende partij door een substantiële bijdrage aan een in te richten volkshuisvestingsfonds tot realisatie komen. De exacte bijdrage werken we uit bij de inrichting van het fonds, maar het gaat om bedragen in de richting van een gangbare onrendabele top in de sociale huursector. Bij de inrichting van dit fonds nemen we ook maatregelen op die benutting van het fonds voor realisatie van betaalbare woningen op andere locaties ondersteunen.

Met Boxtelse woningmarktpartners (corporaties, bouwers, ontwikkelaars) bespreken we periodiek de ontwikkelingen op de woningmarkt en de noodzaak om de programmering bij te stellen.

Kansen voor (koop)starters

Om onze inwoners meer kansen te geven om te starten in één van onze dorpen moeten we meer instrumenten inzetten dan we tot dusver hebben gedaan. Daarom zetten we in op betaalbare koopwoningen, zeker ook in de kleinere kernen. Dat zijn woningen tot € 355.000, de grens uit de Woondeal Noord-Brabant, met een aanvullende inzet op goedkopere koopwoningen die bereikbaar zijn voor middeninkomens. Deze woningen zijn met de huidige hoge bouwkosten moeilijk te realiseren. Als die via afspraken met ontwikkelende partijen toch gerealiseerd worden, zijn ze bij doorverkoop al gauw weer duurder. Daarom is het belangrijk om dit woningaanbod te reguleren. Dat kan door kleinere woningen te bouwen, zoals studio's of woningen met zeer smalle beukmaten. Gelet op de toekomstbestendigheid en alternatieve aanwendbaarheid zijn deze woningen wel minimaal 50 m² (bvo). Dit is bovendien verantwoord in termen van zuinig materiaalgebruik en verlagen van energielasten. We dagen ontwikkelende partijen uit om met creatieve oplossingen te komen.

Aanvullende kansrijke instrumenten om starters aan een woning te helpen zijn alternatieve koop- en ontwikkelconstructies als CPO en KoopStart. Daarnaast kan aanpassing van bestaande woningen bijdragen aan meer woningen voor (koop)starters. We denken dan bijvoorbeeld aan transformatie van vastgoed (bijvoorbeeld winkels) of door splitsen van grote woningen, in het bijzonder in de kleine kernen. Juist in de kleine kernen zetten we bij nieuwbouw daarom meer in op kleinere woningen. Ook de bestaande voorraad biedt kansen om meer variatie in woningtypen toe te voegen. Daarom gaan we het splitsingsbeleid verruimen. Ten slotte maken we het makkelijker voor meerdere huishoudens om op één kavel te wonen, door ruimte te maken voor bijvoorbeeld meergeneratiewoningen en woningdelen. Ook verkoop van corporatiewoningen kan hieraan bijdragen, mits reeds in compenserende nieuwbouw van

sociale huurwoningen is voorzien. Het uitgangspunt bij het inzetten van instrumentarium ten behoeve van (koop)starters is dat het oplossingen zijn met een duurzaam karakter; starterswoningen die vervolgens verkocht worden dienen voor dat segment behouden te blijven.

Toevoeging levensloopgeschikte woningen

Vervolgens stimuleren we toevoeging van passende woningen voor medioren en senioren in alle kernen. Dat vraagt toevoeging van levensloopgeschikte woningen, zowel door nieuwbouw als door het aanpassen van de bestaande voorraad. Van de toe te voegen woningen is de helft levensloopgeschikt, bij voorkeur op locaties binnen 500 meter van voorzieningen/centra. Dit zijn woningen die voldoen aan een keurmerk voor toegankelijk wonen. Voorlopig gaan wij uit van Woonkeur, maar op advies van Samen Ouder worden in Boxtel gaan we gezamenlijk met ontwikkelende/bouwende partijen en zorg- en ouderenorganisaties aan de slag om tot een lokale set van eisen te komen. We zien echter dat ouderen om praktische redenen vaak beperkt verhuisgeneigd zijn. Mensen willen wel, maar zien op tegen de verhuizing, een andere buurt of hogere woonlasten. Door ouderen te ondersteunen bij de doorstroming naar een toegankelijker woning komen we tot een meer passende woonsituatie van ouderen. We zetten samen met JOOST, Woonveste, ContourdeTwern en ouderenorganisaties in op actieve (verhuis)begeleiding van ouderen. Maar niet alle ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning. Voor een deel zal aanpassing van de huidige woning een logische oplossing bieden. Dit gebeurt vaak pas op basis van een Wmo-indicatie als de aanpassing noodzakelijk is. Het is echter wenselijk om aanpassingen preventief aan te brengen, bij voorkeur door bewoners zelf. Dit vraagt bewustwording bij senioren. We zetten daarom niet alleen in op ondersteuning bij verhuizing, maar ook op bewustwording van de kansen in de huidige woning. Naast toevoeging van toegankelijke woningen zetten we in op realisatie van geclusterde woonvormen (zie vervolg onder wonen met welzijn en zorg).

Betaalbaarheid bij bestaande woningen

De betaalbaarheid verdient niet alleen aandacht bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad. Om de betaalbaarheid van wonen in de bestaande woningen te vergroten richten we ons op lagere energielasten en het voorkomen van energiearmoede door de woningvoorraad verder te verduurzamen. Met de corporaties JOOST en Woonveste maken we hierover prestatieafspraken. Maar ook andere verhuurders en eigenaar-bewoners stimuleren we tot energetische verbeteringen. Zie hoofdstuk 9 voor onze inzet op dat vlak.

4 Inspelen op de woningbehoefte

Doel

Voorzien in de woningbehoefte door extra groei om eigen inwoners kansen te bieden en als kans voor een kwalitatieve doorontwikkeling van Boxtel en zijn kernen.

4.1 Analyse woningbehoefte in Boxtel

Zoals hiervoor aangegeven zoeken inwoners, van starter tot senior, een passend huis. Daarnaast zijn mensen van buiten de gemeente in Boxtel op zoek naar een woning. Ook voor hen is Boxtel aantrekkelijk vanwege de gunstige ligging tussen 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg. De ligging aan de A2 en de aanwezigheid van een station maakt dat Boxtel potentieel interessant is voor mensen uit de regio. Het tekort aan woningen uit zich in gestegen verkoopprijzen en een grotere hoeveelheid reacties op vrijkomende sociale huurwoningen. Als de gemeente iets wil doen om het woningtekort op te lossen, zullen we meer woningen moeten toevoegen.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat volgens de provinciale prognose er een woningbehoefte is van 980 woningen. In het woningbehoefteonderzoek is vastgesteld dat op basis van de trend van de afgelopen 10 jaar de behoefte groter is: 1.480 woningen in de periode 2022 tot 2030. Daarnaast is er in de drie stedelijke regio's rondom Boxtel een woningtekort. Dat uit zich in de druk op de regionale woningmarkt; daarmee is Boxtel een scharnierpunt tussen drie regio's. 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. Om de druk op de Boxtelse woningmarkt te verlichten is in het woningbehoefteonderzoek een extra scenario opgenomen van nog eens 500 woningen: in totaal dus 1.980 woningen. 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 woongemeente.

Meer bouwen dan de prognose aangeeft als lokale vraag, is belangrijk om de druk op de woningmarkt te verlichten. Dit komt daarmee bij uitstek onze inwoners ten goede. Een groter woningaanbod betekent immers dat er minder concurrentie is per woning. Wel kijken we goed naar wat past bij het karakter van de verschillende kernen. Nieuwe woningen moeten iets positiefs toevoegen aan een kern.

4.2 Groei voor eigen inwoners en kwalitatieve doorontwikkeling

Onze inzet samengevat

- Om in te spelen op de behoefte, vraag van mensen van buiten de gemeente en voorkomen van verdringing voegen we meer toe dan enkel de prognoses aangeven: tussen 2023 en 2027 1.300 woningen, en van 2028 tot en met 2032 985 woningen. Ook na 2032 blijft er behoefte aan extra groei. Toevoeging versterkt kwaliteit van de leefomgeving/woonmilieus.
- We zorgen voor voldoende plancapaciteit en focus op locaties zodat tempo in realisatie komt. We gaan hierbij uit van 130% planvoorraad ten opzichte van de ambitie en enkele grote locaties ten behoeve van focus en differentiatie.

- We zetten in op versnelling in procedures en realisatie door inzet van extra ambtelijke capaciteit voor planbegeleiding. Dit moet zorgen voor een omslag van gemiddeld 90 per jaar in de afgelopen 5 jaar naar 200 à 250 per jaar.
- In de kleine kernen zetten we in op organische ontwikkeling passend bij de schaal van de kern, maar met een plus van 33% ten behoeve van blijvende variatie in bevolkingsopbouw en daarmee leefbaarheid. In alle kernen zoeken we naar meer mogelijkheden voor toevoeging van woningen: door nieuwbouw of woningtransformaties.
- Versneld toewerken naar 200 à 250 woningen per jaar realiseren we mede door mogelijkheden voor flexwonen te benutten.

De bouwambitie

Zoals in het Beleidsakkoord van 2021-2026 staat: “Bouwen, bouwen en (ver)bouwen. Dat is ons motto!”. Om in te spelen op de behoefte, de vraag van mensen die naar onze gemeente willen verhuizen en voorkomen van verdringing van onze inwoners, zetten we in op een toevoeging van meer woningen dan enkel rekenkundig nodig is voor de lokale vraag. Tussen 2023 en 2027 willen we 1.300 woningen toevoegen; de ambitievariant uit ons woningmarktonderzoek. Van 2028 tot en met 2032 zetten we in op 985 woningen. Ook na 2032 blijft er behoefte aan extra groei. De zoekrichtingen werkt de gemeente uit in haar Omgevingsvisie 2040 en op regionaal niveau in onder andere de Verstedelijkingsopgave van de stedelijke regio 's-Hertogenbosch.

Zo zorgen we ervoor dat nieuwe woningen passen binnen het landschap en de gekozen ontwikkelstrategieën, en dat de nieuwe woningen iets positiefs toevoegen aan onze gemeente doordat ze de kwaliteit van de leefomgeving en onze woon- en leefmilieus versterken.

“Bouwen, bouwen en (ver)bouwen. Dat is ons motto! We lopen achter met de bouw van woningen. Gelukkig zijn veel plannen in ontwikkeling, maar een extra inspanning is vereist. Snel, veel en betaalbaar bouwen is de primaire doelstelling voor al onze dorpen.”

- Beleidsakkoord 2021-2026

Versnellen bouwtempo

De afgelopen jaren hebben we op een langzamer tempo woningen toegevoegd dan we nu van plan zijn. Onze ambitie is om van 90 nieuwe woningen per jaar in de periode 2019-2022 naar zo'n 200 tot 250 nieuwe gebouwde woningen per jaar te gaan. Om ervoor te zorgen dat we sneller woningen bij kunnen bouwen treffen we een aantal maatregelen:

- We vereenvoudigen procedures om sneller tot bouwen over te kunnen gaan.
- We zetten extra menskracht in voor planbegeleiding.
- We bouwen 200-300 flexwoningen om de meest urgente woningnood te verlichten.
- We zorgen voor voldoende plancapaciteit en bouwlocaties.

We gaan bij dit laatste uit van 130% van de planvoorraad ten opzichte van onze bouwambitie. Ook focussen we op een aantal grotere locaties om versnippering van aandacht en inzet van menskracht te voorkomen, met name in de kern Boxtel. Woningbouw op grotere locaties maakt het bovendien mogelijk om genoeg variatie in woningtypes te kunnen realiseren om zo een te eenzijdige samenstelling van nieuwe buurten te voorkomen. Middels deze strategie doen we tevens een bod op de versnelling van de woningbouw die nodig is volgens de Woondeal.

Ten behoeve van de versnelling verkennen we of ook het (tijdelijk) benutten van bestaande gebouwen voor wonen kansen biedt. Hierbij houden we tenminste rekening met de gewenste kwaliteit van wonen en de ruimtelijke inrichting van de gemeente.

Versnelling woningbouw door flexwoningen

Om ervoor te zorgen dat we snel de urgente woningnood kunnen verlichten bieden we ruimte aan flexwoningen met een kortere ruimtelijke procedure. De krapte op de woningmarkt treft enkele doelgroepen het hardst. Dit zijn met name starters en spoedzoekers, maar ook arbeidsmigranten die zich voor langere termijn (drie jaar of meer) in Boxtel willen vestigen en die door gebrek aan inschrijftijd of inkomen maar moeilijk aan een woning komen. Dit zijn allemaal groepen die nog geen zelfstandige woning hebben. Er ligt een opgave om voor deze groepen versneld woningen te realiseren. Dit kan via vormen van flex- of verplaatsbare woningen, hierbij gaat het om woonvormen met een tijdelijk gebruik, tijdelijke benutting of een tijdelijke locatie. Doel bij deze flexwoningen is snelle realisatie en/of snel in kunnen spelen op veranderingen in de vraag. Ook vanuit het Rijk is een opgave voor flexwoningen geformuleerd. In de Woondeal zijn hierover afspraken gemaakt.

We willen tussen de 200 en 300 flexwoningen toevoegen tot en met 2028. Deze aantallen gelden bovenop de programmering voor reguliere woningen; in aantallen en in samenstelling van het programma. Randvoorwaarde is dat deze woningen overwegend bestemd zijn voor de doelgroep van de sociale huur, en ook worden toegewezen volgens de systematiek van de corporatie. De omvang van plannen met flexwoningen dienen aan te sluiten bij de aard en de omvang van de omgeving. Voorwaarde is dat deze projecten een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

Vanuit het Rijk en de provincie zijn er de afgelopen tijd meer mogelijkheden gekomen om de bouw van flexwoningen te stimuleren. Zo biedt de Crisis- en Herstelwet mogelijkheden om procedures te versnellen. Ook zijn er vanuit de Stimuleringsaanpak Flexwonen extra subsidies en garantstellingen (Garantfonds en herplaatsingsgarantie).

Parkeernormen

De huidige parkeernormen van de gemeente zijn uit 2007. Voor de ontwikkeling van woningbouw is meer differentiatie in toepassing van de parkeernorm per locatie of doelgroep gewenst. Dit kan ontwikkeling van sommige plannen versnellen. In overleg met de afdeling parkeren gaan we bekijken of de toekomstige vormen van mobiliteit aanleiding geven tot het bijstellen van de parkeernormen. En of de differentiatie in parkeernormen moet worden uitgebreid om daarmee beter aan te sluiten bij de doelgroepen (een- en tweepersoonshuishoudens, senioren, sociale huurwoningen) of woonconcepten die in dit programma worden beoogd. Daarbij wordt ook bekeken of en hoe we in proeftuinen kunnen experimenteren met nieuwe mobiliteits-concepten. Hierbij zal de gemeente beheersbaarheid van parkeren nu en in de toekomst duurzaam willen waarborgen. Eventuele aanpassingen worden verwerkt in het nieuwe Mobiliteitsplan van de gemeente.

Woningbouw in de kleine kernen

We verdelen de woningbouw mogelijkheden over de kernen, waarbij we aansluiten bij de behoefte per kern. Het grootste deel van de woningbouwplannen landt in de kern Boxtel, en een kleiner deel in de dorpen. Dit om drie redenen: ten eerste voorkomen we verdringing van lokale woningzoekenden. Ten tweede zijn er zo meer mogelijkheden om te sturen op variatie van woningaanbod en daarmee bevolkingsopbouw door kansen voor starters te creëren. Ten derde vergroot een kleine groei in de dorpen de leefbaarheid: meer mensen zullen gebruik maken van de voorzieningen in de dorpen. In Esch,

Lennisheuvel en Liempde is het de afgelopen jaren steeds moeilijker geworden voor (koop)starters en doorstromende ouderen om een passende woning te vinden in hun dorp. Ook staat het voorzieningenniveau steeds meer onder druk. We zoeken daarom naar meer mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in de dorpen, zowel door nieuwbouw als door woningtransformaties. We zorgen dat de ontwikkeling van de hoeveelheid woningen in de kleinere kernen past bij de schaal van de desbetreffende kern. De richting hierbij is dat we 33% meer woningen bijbouwen dan de lokale behoefte is.

Tabel 4.1: Woningbouwprogrammering 2023-2032

	Voorstel 2023-2027	Voorstel 2028-2032	130% planvoorraad 2023-2032	Plancapaciteit hard en zacht per 13 april 2023
Boxtel	+1.000	+750	2.275	810
Lennish.	+80	+60	185	79
Liempde	+160	+125	370	265
Esch	+65	+50	150	21
Gemeente	+1.305	+985	2.980	1.175

Woningbouw in buitengebied

In principe geldt deze visie ook voor woningbouwplannen in het buitengebied. Toetsingskaders uit de ruimtelijke ordening leren dat in de meeste gevallen een locatie in het buitengebied om verschillende redenen niet geschikt is voor de functie wonen. Initiatieven dienen altijd passend te zijn bij de ruimtelijke kaders uit het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. We onderscheiden vier soorten aanvragen.

- **Realiseren van een traditionele vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning zonder directe fysieke kwaliteitsverbetering in het landschap⁶:** Omdat er bij deze optie geen directe fysieke kwaliteitsverbetering is, moet hier een bouwtitel bij de Ontwikkelmaatschappij worden gekocht. Indien de gemeente medewerking verleent aan dit soort initiatieven ontstaan er altijd zeer grote vrijstaande woningen in het buitengebied. Deze woningen sluiten niet aan op onze visie. Daarom zullen we in principe geen medewerking verlenen aan deze initiatieven. In aangepaste vorm zou Ruimte voor Ruimte bij het volgende punt eventueel wel kunnen.
- **Woning toevoegen op basis van maatwerk met als doel omgevingskwaliteit⁷:** Provinciaal zijn er nieuwe opties om woningen toe te voegen in het buitengebied waarbij het doel is omgevingskwaliteit te versterken. Deze opties zijn opgenomen in de *Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord Brabant* (vastgesteld juli 2022). De ontwikkeling moet in ieder geval bijdragen aan algemene belangen, zoals bijvoorbeeld de sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos of het behoud van cultuurhistorische waarden. Verder bestaat de mogelijkheid om kleinere Ruimte voor Ruimte titels te gebruiken. Dit zijn de maatwerktitels die in de Beleidsregel zijn uitgesplitst per woningtype, bijvoorbeeld meerdere woningen in één bouwmassa of Tiny houses. In die gevallen onderzoeken we of er op basis van dit maatwerk passende woningen kunnen worden toegevoegd.
- **Woning toevoegen ten behoeve van de transformatie van Vrijkomende Agrarische bebouwing:** Ook hier geldt dat we van initiatiefnemers vragen hun plan zoveel mogelijk in overeenstemming met de gemeentelijke woonzorgvisie te brengen. Anders dan bij de eerste categorie is in dergelijke gevallen maatwerk op het toetsingskader voor het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen van de woonzorgvisie mogelijk.

⁶ Artikel 3.79 Iov *Ruimte-voor-ruimte kavel*.

⁷ Artikel 3.78 Iov *Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit*.

- **Landgoedontwikkeling op grond van de Landgoederenregeling:** Deze ontwikkeling moet een grote maatschappelijke meerwaarde creëren. Ook hier geldt dat we van initiatiefnemers vragen hun plan zoveel mogelijk in overeenstemming met de gemeentelijke woonzorgvisie te brengen.

5 Vernieuwende creatieve woonvormen

Doel

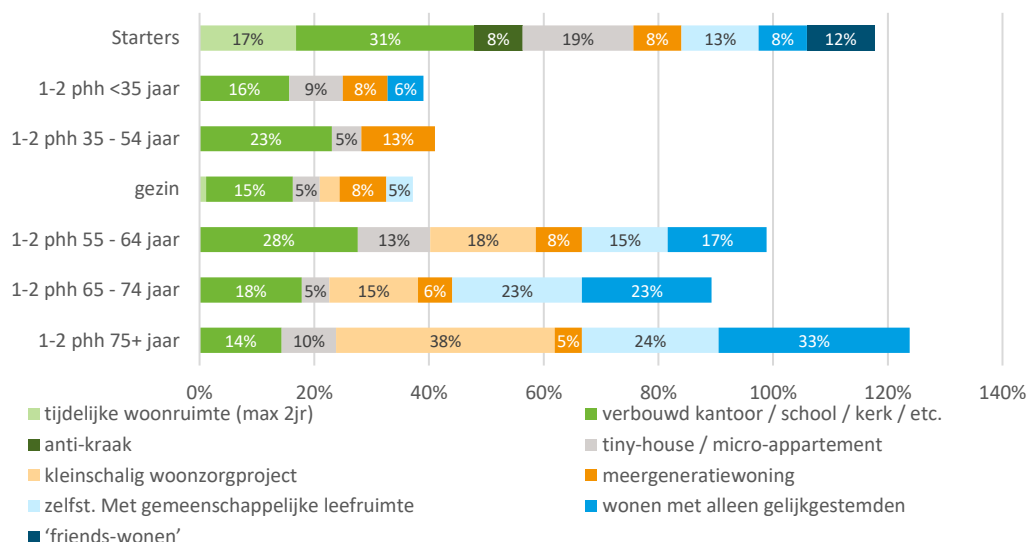
Vergroten variatie in nieuwe woonvormen en ruimte bieden aan snelle creatieve woonoplossingen om in te spelen op de veranderende vraag.

5.1 Analyse behoefte bijzondere woonvormen

De samenleving is steeds diverser en mensen zoeken verschillende woon- en samenlevingsvormen. Dat vraagt een creatievere kijk op wonen. Bovendien zijn traditionele bouw- en ontwikkelvarianten doorgaans kostbaar, kosten veel ruimte en/of voorzien niet in de vraag van de toekomst. Hierdoor dreigt de traditionele bouw stil te vallen.

Anders kijken naar bouwen en wonen is niet nieuw in Boxtel. De gemeente heeft al ervaring opgedaan met CPO-projecten en bijzondere duurzaamheidsconcepten als de Kleine Aarde. Ook onder inwoners is veel enthousiasme voor nieuwe woonvormen, zie figuur 5.1. Dit enthousiasme is met name groot onder starters en ouderen. Over de gehele linie is er behoefte aan wonen in een verbouwd kantoor/school/kerk. Onder ouderen is er belangstelling voor kleinschalige woonzorgcomplexen en wonen met gelijkgestemden.

Figuur 5.1: Gemeente Boxtel. Aandeel van de woningzoekenden met interesse in nieuwe en bijzondere woonvormen, naar leeftijd en huishoudensamenstelling, 2019



Bron: Regionaal woonwensenonderzoek regio 's-Hertogenbosch, afdeling O&S 's-Hertogenbosch.

Ook tijdens de verschillende bijeenkomsten bleek veel enthousiasme onder onze inwoners voor dergelijke concepten. Dan gaat het onder andere om:

- Kleiner en ecologisch (Tiny Houses).
- Gezamenlijk bouwen en ontwikkelen (CPO).
- Gezamenlijk wonen (hofjes, gemengde woonvormen).
- Magic mixes.
- Tijdelijk en snel (flexwoningen).

5.2 Stimuleren en faciliteren nieuwe concepten

Onze inzet samengevat

- We stimuleren en faciliteren initiatieven voor nieuwe woonvormen.
- Tenminste 20% van de nieuwe woningbouwplannen op niveau van de gemeente bestaat uit nieuwe woonvormen en zelfbouw.
- Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Ruimte-voor-Ruimte alleen benutten als dit bijdraagt aan het kwalitatief programma uit deze woonzorgvisie door variatie in segmenten en ruimte voor ‘bijzondere’ woonvormen (uit te werken toetsingskader).

Ruimte geven aan vernieuwende woonvormen

We zien enthousiasme onder onze inwoners betreffende nieuwe en bijzondere woonvormen. Daarbij zien we de kansen die een aantal nieuwe woonvormen bieden om bij te dragen aan een aantal maatschappelijke opgaven. Zo dragen gezamenlijke woon- of ontwikkelvormen bijvoorbeeld bij aan het vergroten van gemeenschapszin. En andere nieuwe/alternatieve woonvormen zijn efficiënter als het gaat om ruimtegebruik, zoals transformaties van panden met een andere bestemming, woningdeling, kangoeroewoningen en Tiny Houses.

Definitie vernieuwende woonvormen

Onder vernieuwde woonvormen verstaan we een woonvorm die voortkomt vanuit particulier initiatief en die op één of meer maatschappelijke opgaven een duidelijke (te verwachten) meerwaarde heeft ten opzichte van allereerst het tot nu toe gebruikelijke woningaanbod en ten tweede hetgeen in wet- en regelgeving, zoals Bouwbesluit, als minimale prestatie is verankerd. Onder vernieuwende woonvormen verstaan we ook zelfbouw (Particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Opdrachtgeverschap) en flexwoningen.

We stimuleren vernieuwende woonvormen. Hierbij richten we ons op:

- Het verbeteren van informatievoorzieningen en het professioneel laten begeleiden van initiatieven (op kosten van de initiatiefnemers), meer ruimte in lokale regelgeving en prioriteit bij planbeoordeling en subsidieaanvragen.
- Ten tweede nemen we in het toetsingskader voor nieuwbouwprogrammering op dat 20% past binnen de definitie van nieuwe woonvormen.
- Ten slotte benutten we Maatwerk Omgevingskwaliteit, Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Ruimte-voor-Ruimte alleen wanneer deze bijdragen aan het kwalitatieve programma in dit programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg, onder andere door variatie in segmenten conform de verdeling in het toetsingskader en ruimte voor ‘bijzondere’ woonvormen.

Wonen in het landelijk gebied

De provinciale Interim omgevingsverordening biedt onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid tot het creëren van kleinschalige collectieve woonvormen in het buitengebied. Wij staan daar positief tegenover als de initiatiefnemer aantoont dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, er vraag is vanuit de betreffende doelgroep en de locatie op gunstige afstand is gelegen van voorzieningen passend voor die doelgroep.

Pijler 2: wonen met welzijn en zorg

6 Wonen-welzijn-zorg voor langer zelfstandig wonen

Doel

Inwoners met ondersteunings- of zorgvraag kunnen in iedere kern wonen en passende ondersteuning en zorg ontvangen. Uitgangspunt is inzet op de dimensies van positieve gezondheid door sociale netwerken, beweging, ontmoeting, basisvoorzieningen (nabij of thuisgebracht), toegankelijke omgeving en woningen.

6.1 Analyse wonen met welzijn en zorg voor ouderen in Boxtel

Het langer en weer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteunings- of zorgvraag heeft betekenis voor de woonsituatie, de woning, woonomgeving en zorg en diensten. Gemeenten hebben daarbij een belangrijke rol in een adequate organisatie van wonen met welzijn en zorg. Wat bevestigd is in het Integraal Zorgakkoord en het programma Wonen en Zorg voor Ouderen (WOZO). Deze adequate organisatie is nodig omdat zorg in de thuissituatie op termijn mogelijk moet blijven. Het aantal thuiswonende mensen met een zorgvraag groeit, terwijl de beroepsbevolking in de zorg lijkt te gaan dalen. Dit vraagt een effectieve zorglevering. Preventie is dan uiterst belangrijk. Door een gezond en sociaal leven kunnen mensen lang meedoen in de samenleving. In het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) is dit als doelstelling uitgewerkt. In dit volkshuisvestingsprogramma leggen we een verbinding tussen deze ontwikkelingen.

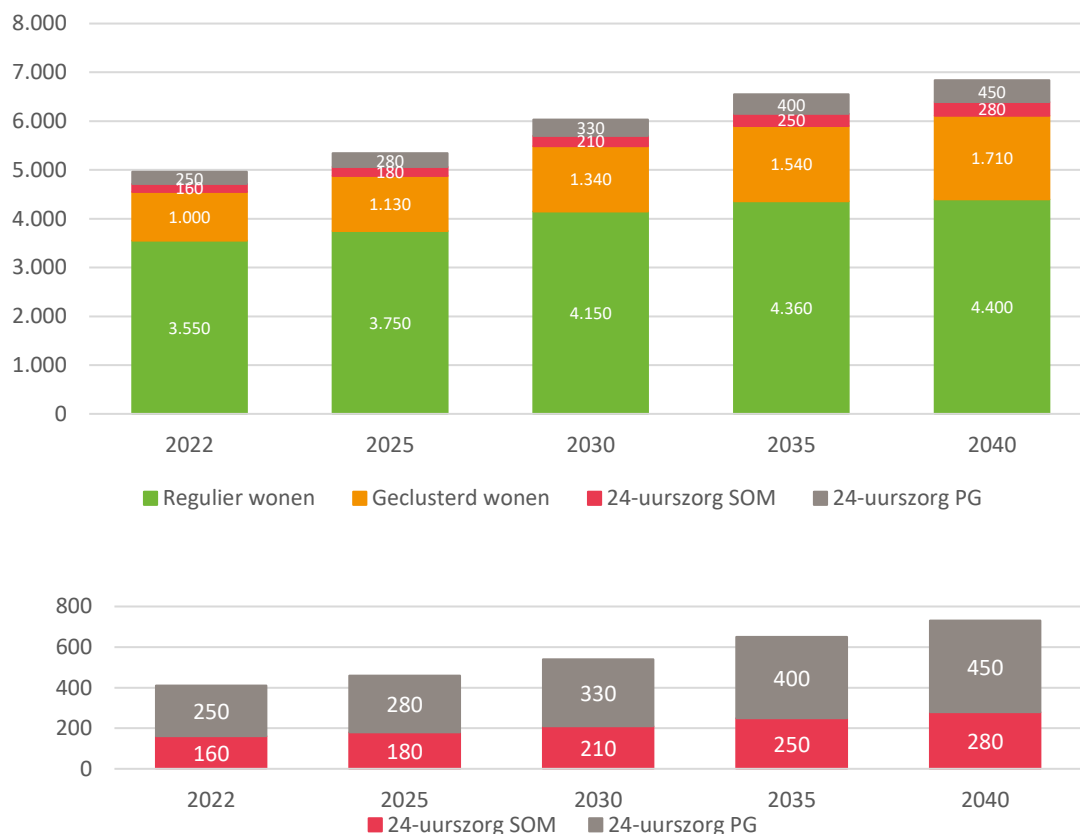
Dat mensen langer zelfstandig wonen heeft dus niet alleen betekenis voor de woningen die nodig zijn. Gezondheid is een belangrijke randvoorwaarde voor autonomie. Gezond leven, beweging en ontmoeting helpen om de zorgvraag uit te stellen. De sociale en fysieke omgeving speelt hierin een belangrijke rol.

Huisvestingsopgave ouderen

Momenteel is 15% van de Boxtelse huishoudens ouder dan 75 jaar. In 2040 is dat zo'n 25%. Het aandeel 65- tot 75-jarigen blijft ongeveer gelijk. Dat betekent dat er een flinke toename is in de vraag naar woningen die voor senioren geschikt zijn, zowel als het gaat om reguliere (levensloopgeschikte) woningen als om woonzorgvormen.

Veel ouderen wonen momenteel niet in een levensloopgeschikte woning. Slechts 13% van de woningvoorraad in de gemeente is levensloopgeschikt. Wel is 63% geschikt te maken. Kanttekening daarbij is dat woningen levensloopgeschikt maken niet overal even makkelijk is – en misschien ook niet altijd even wenselijk of economisch het meest rendabel. Bijvoorbeeld wanneer er delen van de woning niet meer gebruikt worden vanwege mobiliteitsbeperkingen. Soms is het beter om te verhuizen dan een woning levensloopgeschikt te maken. In het recente Rijksprogramma Wonen en Zorg voor ouderen zijn hierbij drie richtingen genoemd: zorgen voor voldoende geschikte woningen, betere voorlichting aan ouderen en bevorderen van doorstroming, en een geschikte woonomgeving.

Figuur 6.1: Gemeente Boxtel. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2022-2040



Bron: Prognosemodel Companen.

Een deel van de ouderen wil verhuizen, blijkt uit de onderzoeken van Companen en SOWiB. Als alle ouderen met een verhuyswens zouden verhuizen komen er tot 2.000 woningen in Boxtel vrij, waarmee weer in belangrijke mate in de vraag van andere woningzoekenden kan worden voorzien. Dit vraagt wel eerst kwalitatief passend woningaanbod. Op basis van het woningmarktonderzoek gaat dit dan om meer levensloopgeschikte woningen met minimaal twee slaapkamers en moderne of collectieve woonvormen als hofjeswoningen. Hieraan voldoen veel bestaande woningen niet. In het aanbod is een kwaliteitsslag nodig om ouderen te verleiden om te verhuizen. Daarnaast is advisering bij verhuizing nodig vanwege alle belemmeringen (weg uit de bekende buurt, afscheid van het huis, regel, financiën en rompslomp van verhuizing).

Een belangrijke ontwikkeling in het Rijksbeleid is het toenemende beroep op de zelfstandigheid van ouderen vanuit het motto: 'zelf als het kan, thuis als het kan, en digitaal als het kan'. Dit betekent dat de woon-, zorg- en leefomgeving moet bijdragen aan de zelfstandigheid van oudere huishoudens (zover mogelijk en wenselijk). Ook digitalisering van ondersteuning en zorg (door middel van bijvoorbeeld domotica) gaat een steeds belangrijkere rol spelen. Naast levensloopgeschiktheid moeten woningen ook geschikt (te maken) zijn voor de inzet hiervan, en voor het leveren van fysieke zorg.

Regulier wonen: 'Gewone' woning die niet is gelabeld of bestemd voor een bepaalde doelgroep. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's.

Levensloopgeschikte woning: 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. De woning is ook geschikt als er sprake is van fysieke handicaps of chronische ziekte.

Gecclusterd wonen voor ouderen: Woonvorm voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel met een zekere mate van beschutting en de mogelijkheid voor laagdrempelig contact met burens. De woningen zijn levensloopgeschikt en er is een mogelijkheid voor ontmoeten (ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) inpandig of in de directe woonomgeving. Bij voorkeur is er de mogelijkheid van onplanbare Wlz- of Zvw-zorg in het geclusterd wonen complex. Eventuele zorg aan bewoners wordt betaald vanuit de Zvw, Wmo of Wlz. Intramurale voorzieningen vallen niet in deze categorie.

Gecclusterd wonen met Wlz-zorg (SOM + PG): Woonvorm voor ouderen met een Wlz-zorgvraag. Er zijn verschillende verschijningsvormen: binnen deze categorie vallen zowel verpleeghuizen en grootschalige woonzorgcentra als kleinschalige woonvormen, bijvoorbeeld voor mensen met dementie.

Als de zorgvraag toeneemt wil een deel van de ouderen zelfstandig geclusterd wonen⁸ met ontmoetingsmogelijkheden in of nabij het wooncomplex. De vraag naar geclusterde tussenvormen voor ouderen zal sterk toenemen. Er is nu al een tekort van 225 geclusterde woningen. Dit loopt op naar 695 woningen in 2030. Een groot deel van deze woningen moet in het sociale segment gerealiseerd worden. Deze opgave kan de gemeente niet alleen via nieuwbouw realiseren. Er ligt ook een transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad. Ervan uitgaande dat de meeste ouderen in hun wijk of dorp willen blijven wonen, zoals aangegeven in de inwonersavonden en de digitale vragenlijst, verdeelt de behoefte voor geclusterd wonen voor ouderen zich als volgt over de wijken en kernen.

Tabel 6.1: Vraag geclusterd wonen voor ouderen per kern en segment (2022-2040; huishoudens)

	2022	2025	2030	2040
Boxtel-Centrum	330	360	420	510
Boxtel-Oost	280	320	380	460
Boxtel-Noord	100	120	140	180
Munsel-Selissen	80	90	100	140
Lennisheuvel	20	30	40	60
Liempde	130	150	190	260
Esch	50	60	70	100
Totaal	1.000	1.130	1.340	1.710
Totaal tekort	-225	-405	-695	-1.255

	2022	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	550	600	700	770	840
Particuliere huur	150	170	200	215	240
Koop	300	360	440	555	630
Totaal	1.000	1.130	1.340	1.540	1.710

Bron: Woonzorgweter, WoON2018, bevolkingsprognose Boxtel en CBS-Microdata.

⁸ Een geclusterde woning is een woning in een complex met seniorenwoningen, aanleunwoningen of hofjes-woningen. Ook moet het complex gelabeld zijn als een seniorenwoning (denk aan een 55+-label) en moet het mogelijk zijn om in deze woning te wonen met en zonder indicatie vanuit de Wet langdurige zorg.

Levensloopbestendige wijken en kernen

Met het weer zelfstandig wonen zullen mensen die minder mobiel zijn toch in hun omgeving voorzieningen, ontmoeting en activiteiten moeten vinden. Liefst is dit verspreid over de verschillende kernen van de gemeente. Tegelijkertijd vraagt spreiding veel van welzijns- en zorgorganisaties die diensten moeten leveren. Met de groei van de zelfstandig wonende ouderen en toenemende personeelstekorten in zorg en welzijn kan dit onder druk komen te staan.

Wet langdurige zorg

Een kleine groep ouderen kan echt niet meer volledig zelfstandig wonen. Hier is 24-uurszorg nodig. Tot 2030 is er behoefte aan 130 extra plekken waar deze zorg geleverd kan worden. Het Ministerie van VWS wil deze groei niet of slechts zeer beperkt via extra bedden in verpleeghuizen realiseren. Dit zal vooral in de eigen omgeving moeten met behulp van het Volledig Pakket Thuis (VPT) of het Modulair Pakket Thuis (MPT). Enkel voor mensen die zeer specialistische zorg nodig hebben zal traditionele intramurale 24-uurszorg blijven bestaan, geleverd vanuit de Wet langdurige zorg. Bovendien is het door personeelstekorten in de zorg onzeker of die zorg overal aangeboden kan worden. Ons uitgangspunt is dat goede zorg krijgen niet afhangt van je portemonnee. Dit vraagt anders nadenken over zorg in de toekomst. Het vergroot het belang, maar ook de druk op mantelzorgers. In de kleine kernen is door de hechte sociale samenhang een netwerk dat voor elkaar in staat. In de kern Boxtel is het onzeker of de sociale samenhang afdoende is. Via een wijkgerichte aanpak is hier aandacht voor (zie hoofdstuk 8) Technologieën (domotica⁹) spelen dan een belangrijke rol om zorg in de toekomst mogelijk te houden. Dat geldt ook voor woonconcepten waar mensen elkaar onderling kunnen helpen.

6.2 Weer zelfstandig kunnen wonen met welzijn en zorg

Onze inzet samengevat

- Inzet op positieve gezondheid
 - Welzijn, preventie, informatievoorziening en geschiktheid fysieke leefomgeving. Structurele inzet op herkennen en faciliteren van initiatieven rond burgerkracht. Samenwerking met en tussen organisaties versterken.
 - Ontmoetingspunt in elk wijk of dorp, zoals bijvoorbeeld “Hartjes in de wijk”.
- Realiseren levensloopgeschikte en passende woonomgeving en woningvoorraad
 - Bewustwording van gevolgen van ouder worden door voorlichting.
 - Toegankelijke woonomgeving in alle dorpen.
 - Aanpassingen van en in bestaande woningen (met inzet domotica).
 - Helpt van de nieuwbouw is levensloopgeschikt/aanpasbaar en voldoet aan Woonkeur (of gelijkwaardig). Gezamenlijk met ontwikkelende/bouwende partijen en zorg- en ouderenorganisaties onderzoeken we de ontwikkeling naar een Buxtels label dat uitgaat van zorggeschikt, toegankelijk en doorgankelijk (ook ten behoeve van mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking).
 - Hieronder ook aanbod van 700 geclusterde woningen (bijvoorbeeld nieuwe hofjes of bestaande gebouwen met ontmoetingsmogelijkheid) om het tekort in te lopen en aan de vraag tot 2030 te voldoen; gespreid over alle kernen met slim gebruiken van de gecombineerde zorginfrastructuur van alle aanbieders in deze kernen.
 - Inzetten op passende huisvesting, doorstroming en levensloopgeschikte woonomgeving.

⁹ Technologie in de woning die thuis wonen langer mogelijk maakt. Denk aan medicijn dispensers en valdetectoren.

- Ondersteuning door professionele zorg
 - Inzet op preventie, beperken afhankelijkheid professionele zorg.
 - Beschikbaarheid eerstelijnszorg in alle kernen.
 - Waar intensieve 24-uurszorg nodig is, dit clusteren in Boxtel en beperkt ook in Liempde en Esch met 150 geclusterde 24-uurszorgwoningen nabij zorginfrastructuur.
- In wijken voorzieningen meer clusteren (bijvoorbeeld Boxtel-Oost).
- We zetten in op zorg- en welzijnsinnovatie.

Eerste inzet gericht op dimensies van positieve gezondheid en welzijn

Het langer zelfstandig wonen voor mensen met een ondersteunings- of zorgvraag, zoals beoogd in landelijke programma's, heeft een belangrijke impact. Mensen met een ondersteuningsvraag moeten volop mee kunnen doen in de samenleving en hulp kunnen krijgen als dat nodig is. Dit vraagt een adequate organisatie van wonen met welzijn en zorg. Wij zetten ons hiervoor in door ons primair te richten op meedoen, gezond leven en ontmoeten.

Onze ambitie is dat mensen met een ondersteuningsvraag autonoom en zelfstandig kunnen wonen in de gemeente Boxtel. Autonomie en zelfstandigheid beginnen bij inzet op positieve gezondheid. Dit betekent positieve aandacht voor lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, dagelijks functioneren, meedoen, zingeving en kwaliteit van leven. Inzet hierop komt primair van mensen zelf, inclusief de sociale verbanden waarin zij functioneren. De gemeenschapszin in onze kernen is daarbij behulpzaam. We blijven met inwoners in overleg om te zien waar onze inzet gewenst en ondersteunend is. Vanuit dit overleg kunnen we met woon-, welzijns- en zorgpartners komen tot een op elkaar afgestemd dienstenaanbod, aansluitend bij de directe behoefte van de doelgroep. Zorgzaam Boxtel (de lokale samenwerkingstafel wonen-welzijn-zorg) is daarbij een belangrijk samenwerkingsverband. Ook dragen we bij aan ontmoetingsplekken in wijken en dorpen, samen met onder andere JOOST, Woonveste en de ContourdeTwern; bijvoorbeeld 'Hartjes in de wijk'. Zo dragen we bij aan positieve gezondheid.

Zelfstandigheid ondersteunen

Wij zien het belang van positieve gezondheid en ook de onderlinge steun van mensen aan elkaar. Mantelzorg vervult hierin een belangrijke rol. Wij bieden ruimte aan initiatieven die mantelzorg makkelijker mogelijk maken. We denken aan het ruimte bieden voor inwonende ouders of kinderen in regels van het bestemmingsplan en het plaatsen van (pre)mantelzorgwoningen bij huizen in alle kernen. Ook in het kader van bijzondere woonvormen (zie hiervoor) stimuleren we concepten waarbij mantelzorgers en mantelzorgontvangers makkelijker samen kunnen wonen.

Niet alleen mantelzorg zien we als belangrijke bijdrage voor langer autonoom en zelfstandig kunnen wonen. Ook domotica-voorzieningen bieden potentie. Met JOOST, Woonveste en zorgaanbieders doen we experimenten met de inzet van domotica.

Toevoegen van levensloopgeschikte bestaande en nieuwe woningen

In al onze kernen kun je lang en prettig zelfstandig wonen. Hiervoor zijn voldoende levensloopgeschikte woningen nodig. Zeker een derde deel van de ouderen wil blijven wonen in hun huidige woning. Zij voelen zich er thuis en hebben bekenden in de omgeving. Tegelijkertijd vinden wij het belangrijk dat mensen dan wel voorsorteren op de oude dag door aanpassing van hun woning. Wij stimuleren die aanpassing door bewustwordingscampagnes. Die zetten we op samen met onder andere de ouderenorganisaties en ContourdeTwern.

Een deel van de ouderen overweegt te verhuizen naar een andere woning, het liefst in de eigen wijk of kern. Eerder gaven we al aan dat we daartoe de helft van het te realiseren woningbouwprogramma willen inzetten als levensloopgeschikte woningen, ook woningen die niet per se direct voor de doelgroep

bedoeld zijn. We sorteren hiermee voor op een toekomst waarin het aandeel ouderen fors toeneemt. Als kwaliteitsnorm hanteren we voorlopig Woonkeur en met lokale partijen proberen we te komen tot een Buxtels keurmerk voor levensloopgeschikte woningen.

Complexgewijs geclusterd wonen in alle kernen

Een deel van de levensloopgeschikte woningen zal in de vorm van geclusterd wonen moeten worden gerealiseerd. Dit zijn individuele woonvormen die complexgewijs geclusterd zijn. Bij het complex is een ontmoetingsplek aanwezig waar bewoners gebruik van kunnen maken. Deze clustering maakt efficiënte zorgverlening mogelijk, bijvoorbeeld door Wlz-zorg via een Volledig Pakket Thuis (VPT) of Modulair Pakket Thuis (MPT). De verhuurder van het complex kan ervoor kiezen om een deel van de woningen ook toe te wijzen aan mensen met een Wlz-indicatie. In prestatieafspraken met JOOST, Woonveste en zorgaanbieders maken we hier nadere afspraken over.

We willen in alle kernen ruimte bieden voor geclusterde woonvormen. Het gaat dan om toevoeging van in totaal 700 woningen in geclusterde vorm, (grooten)deels ook door aanpassing van bestaande wooncomplexen: door het vergroten van de toegankelijkheid en ontmoetingsmogelijkheden in de nabijheid.

Woonzorgzones in alle kernen, maar met verschillende insteek

Bij de uitwerking van ons woningbouwprogramma geven we bij locaties nabij voorzieningen als voorwaarde mee dat deze levensloopgeschikt en deels in geclusterde vorm zijn. Dit betekent dat levensloopgeschikte en ook geclusterde woningen bij voorkeur (niet alleen) staan op korte afstand van een locatie met een toegankelijke omgeving, ontmoetings- en bewegingsmogelijkheden. Ook openbaar vervoer, winkelvevoorzieningen en eerstelijnszorg in de omgeving zijn waardevol. Daarnaast moet, zeker bij geclusterd wonen, intensieve 24-uurszorg geleverd kunnen worden. In de kleine kernen is het een meer organisch beeld met locaties nabij voorzieningen. Dit duiden we aan als woonzorgzone. In een woonzorgzone kunnen zorgverleners efficiënt zorg/ondersteuning bieden. Niet alleen aan senioren, maar ook aan andere doelgroepen (zie volgende hoofdstuk: Een thuis voor iedereen).

Niet overal in de gemeente Buxtel krijgen de woonzorgzones een zelfde invulling. In de kleine kernen ligt het accent meer op welzijn, ontmoeting, eerstelijnszorg en planbare zorg. De woonzorgzones in Buxtel kennen daarbij ook meer ondersteuning bij intensieve 24-uurszorg (zelfstandig en intramuraal). Vooral in de kern Buxtel en in beperktere mate ook in Liempde en Esch, voorzien we binnen die woonzorgzones een 150-tal geclusterde woningen met de mogelijkheid van intensieve 24-uurszorg (verpleegzorg-woningen).

Regie op planologische en organisatorische afstemming

Bij de afstemming van wonen met welzijn en zorg komen een planologische en organisatorische opgave samen. Hiervoor gaven we aan in te willen zetten op woonzorgzones waar een afgestemd aanbod van wonen en voorzieningen is; dit betreft locaties binnen 500 meter van ontmoetingsplekken, winkel- en zorgvoorzieningen. Dit betekent enerzijds het plannen van woningen nabij voorzieningen, anderzijds ook voorzieningen naar deze gebieden toe verhuizen. Wij gaan met eigenaren van voorzieningen, zoals huisartsen, ontmoetingslocaties, vervoerders en eventueel ook winkeliers, in gesprek om te komen tot een clustering van voorzieningen, zodat wonen, welzijn en zorg ook ruimtelijk afgestemd zijn.

Deze ruimtelijke bundeling maakt ook de samenwerking tussen partijen beter mogelijk. Wij nemen regie op deze samenwerking door met woon-, welzijns- en zorgpartners in gesprek te gaan en concrete prestatieafspraken hierover te maken.

Zorg- en welzijnsinnovatie

Om zorg en ondersteuning te kunnen blijven garanderen in de kernen van de gemeente Boxtel gaan we met zorg- en welzijnspartners pilots uitvoeren voor efficiënte zorg. Daarbij denken we bijvoorbeeld aan het verkavelen van het zorglandschap en ontschotting van budgetten. Wij nemen het initiatief om met zorg- en welzijnspartners plannen uit te werken. We stellen ook middelen beschikbaar, in euro's (co-financiering) of menskracht, voor begeleiding van de experimenten. Deze pilots zijn erop gericht om door middel van sociale innovatie de zorg houdbaar te houden. Waar mogelijk sluiten we aan, of maken gebruik van de mogelijkheden die het integraal zorgakkoord ons hierin biedt.

7 Een thuis voor iedereen

Doel

Een thuis voor iedereen door mensen mee te laten doen in de samenleving en passende huisvesting te bieden.

7.1 Analyse woningbehoefte aandachtsgroepen

Vanuit het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* wordt gemeenten gevraagd zich in te zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit programma benoemt de volgende aandachtsgroepen die in het volkshuisvestingsprogramma aandacht verdienen:

- Mensen die uitstromen uit een intramurale setting, zoals Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) of jeugdhulp met verblijf.
- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen.
- Sociaal urgenten en dreigend daklozen.
- Medisch urgenten en rolstoelafhankelijke mensen (waar ook de zorgbehoefte ouderen deel van uitmaken).
- Statushouders.
- Arbeidsmigranten (met de verwachting dat het aantal door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt de komende jaren zal toenemen).
- Studenten (MBO, HBO en WO).
- Stoppende sekswerkers.
- Woonwagenbewoners.

Deze groepen zijn overwegend aangewezen op sociale huur. De huisvestingsopgave van deze groepen vraagt potentieel een groot deel van de vrijkomende sociale huurwoningen, zeker als de vraag van de genoemde groepen toeneemt. Een deel van de vraag van deze aandachtsgroepen richt zich op woonzorgvormen, onzelfstandige woonruimten, shortstayplekken en standplaatsen.

Huisvestingsopgave mensen met een verstandelijke beperking

Tabel 7.1: Gemeente Boxtel. balans vraag en aanbod aan woonvormen VG

	2022	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	-80	-80	-70	-60	-50
Gespikkeld wonen	-20	-20	-30	-30	-30
Totaal	-100	-100	-100	-90	-80

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Boxtel, aanbodinventarisatie.

Er is op dit moment een behoefte aan 210 plaatsen in geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking. Daarnaast is er behoefte aan 20 reguliere woningen voor deze groep, waar zij met ambulante begeleiding kunnen wonen. De vraag loopt tot 2040 naar verwachting terug naar 180 plekken geclusterd wonen. De vraag naar reguliere woningen voor deze groep neemt toe tot 30 woningen.

Er zijn op dit moment in Boxtel 130 woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking, en dus een tekort van 100 plekken. Dit tekort betekent ook dat veel WLZ-indicaties thuis worden verzilverd door middel van een Persoonsgebonden Budget. Onder deze personen kan wel de wens leven om bijvoorbeeld op zichzelf te gaan wonen met begeleiding of een plek te krijgen in een groepswoning. Het huidige tekort van 100 plekken zal in de periode tot 2040 licht afnemen tot zo'n 80 plekken.

Huisvestingsopgave door uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

De uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang leidt naar een vraag voor (begeleide) woonvormen of zelfstandige woning voor mensen met een ggz-achtergrond. De verwachting is dat in de gemeente Boxtel 25 personen zullen uitstromen en dus behoefte hebben aan een woonplek: 20 aan een studio en 5 aan een eengezinswoning in de sociale huur.

Tabel 7.2: Gemeente Boxtel. Prognose jaarlijkse uitstroom BW/MO, 2022

Uitstroom naar studio	Uitstroom naar eengezinswoning	Totaal uitstroom
20	5	25

Bron: Maatschappelijke Opvang 's-Hertogenbosch.

Huisvestingsopgave overige aandachtsgroepen

De woningbehoefte van verschillende overige aandachtsgroepen varieert per jaar, bijvoorbeeld bij asielinstroom. De taakstelling voor statushouders is voor Boxtel 40 mensen voor de eerste helft van 2023; mogelijk neemt deze toe bij blijvend hoge immigratie. Ook als gevluchte Oekraïners permanent blijven, leidt dit tot een hogere woningbehoefte. Monitoring van de vraagontwikkelingen is nodig om beter zicht te krijgen op deze huisvestingsopgave. Voor jeugdzorg met verblijf is de prognose 5 plekken. Regionaal wordt er momenteel onderzoek gedaan naar het aantal (dreigend) dak- en thuisloze mensen. De uitkomst daarvan wordt in de loop van 2023 bekend. Deze groepen vragen bij elkaar op jaarbasis toewijzingen van tientallen woningen.

Voor de huisvesting van een deel van deze aandachtsgroepen komt waarschijnlijk een verplichte urgentieverordening wanneer met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt ingestemd.

7.2 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen

Onze inzet samengevat

- Uitwerken urgentieverordening met voorrangscategorieën, plus goede voorlichting aan woningzoekenden/urgenten, met voorrang voor statushouders in urgentieverordening.
- Prestatieafspraken over beschikbaarheid voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen (in aansluiting bij Nationale Prestatieafspraken), inclusief afspraken over ondersteuning/begeleiding. Het gaat jaarlijks in totaliteit om 30% toewijzingen (volgens Rijksbeleid, lijkt passend bij situatie in Boxtel). Ook afspraken over beschikbaarheid spoedwoningen.
- Uitstroom uit Beschermd Wonen ondersteunen door realisatie van uitvoeringsprogramma Beschermd Wonen en inzet op nieuwe en creatieve vormen beschut en zelfstandig wonen en uitstroom. In de periode 2023-2025 zegt de gemeente Boxtel medewerking toe aan de realisatie van tenminste één kleinschalige BW-voorziening. Daaronder verstaan we een clustering van 8 á 12 plaatsen. De realisatie kan voor, maar ook na, 2025 plaatsvinden.

- Meedoen in de samenleving bevordert het prettig zelfstandig wonen van jong en oud. Via activering, werktoeleiding en benutten stil potentieel aan arbeidskrachten, mensen betrekken in de samenleving samen met sociaal ontwikkelbedrijf en de sociale dienst.
- Realiseren 800 plekken voor short- en midstay-arbeidsmigranten conform beleidskader Arbeidsmigranten.
- Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er momenteel geen behoefte is aan extra standplaatsen voor woonwagens. Samen met JOOST gaan we de komende jaren samenwerken aan het verbeteren van het beheer van de wachtlijsten en de spelregels voor woningtoewijzing.
- Afhankelijk van het succes met de regionale pilot starten we met het project Onder de Pannen om mensen huisvesting en sociale contacten te bieden.

Urgentie voor aandachtsgroepen

Een thuis voor iedereen is het uitgangspunt in onze gemeente. Daarbij is het zaak om voldoende woningen voor aandachtsgroepen beschikbaar te hebben. Wij vinden het belangrijk dat aandachtsgroepen snel een dak boven het hoofd krijgen, met de begeleiding die daarbij nodig is. Tegelijkertijd vinden we het ook belangrijk dat regulier woningzoekenden ook een kans houden op een woning. Dit vraagt een zorgvuldige toewijzing van schaarse sociale huurwoningen.

Wij geven hier invulling aan door het opstellen van een urgentieverordening met voorrangscategorieën. Deze urgentieverordening sluit aan op de huidige regionale Urgentieplusregeling. Deze regeling passen we samen met de regiogemeenten, JOOST en Woonveste aan aan de Wet versterking regie volkshuisvesting. Dit doen we (pas) als de wet is vastgesteld, om maximaal in te kunnen spelen op de veranderende actualiteit. Daarbij gaan we niet alleen in op de wettelijke verplichtingen, maar maken we ook afspraken over de eventueel noodzakelijke begeleiding van urgente aandachtsgroepen. Naast de verplichte urgentiecategorieën beschouwen we ook statushouders als urgent. Immers hebben ook zij nog geen dak boven het hoofd. Wij moeten voor hen ook met voorrang huisvesten.

Deze nieuwe situatie zorgt soms mogelijk voor andere verhoudingen tussen woningzoekenden. Wij geven goede voorlichting over de nieuwe situatie aan woningzoekenden (urgent en niet-urgent) en maken met JOOST en Woonveste afspraken over adequate informatievoorziening.

Rechtvaardige huisvestingskansen voor alle woningzoekenden

Met de urgentieverordening is het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor urgenten en tegelijkertijd voor niet-urgenten, zodat ook die laatste groep kansen houdt op een woning. Om dit te borgen maken we prestatieafspraken over beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen (in aansluiting bij Nationale Prestatieafspraken), inclusief afspraken over ondersteuning/begeleiding. Het gaat jaarlijkse in totaliteit om circa 30% van de toewijzingen (volgens Rijksbeleid, lijkt passend bij situatie in Boxtel). Daarnaast zetten we sterker in op hospitaverhuur. Ook willen we starten met Onder de Pannen indien de regionale pilot een succes blijkt. Dat is een verhuurconstructie die vergemakkelijkt dat mensen op hospiteerbasis een kamer kunnen huren, zonder dat bijvoorbeeld de kostendelersnorm wordt toegepast.

Meedoen als kans voor inclusie

Meedoen in de samenleving bevordert het prettig zelfstandig wonen van jong en oud, in het bijzonder voor vaak kwetsbare aandachtsgroepen. Mensen kunnen een huis krijgen, maar dan hebben ze nog geen plek in de samenleving. Wij zien het als onze rol om met het sociaal ontwikkelbedrijf, wijkteams, en zorg- en welzijnsinstellingen afspraken te maken over de participatie van deze doelgroepen. Dit werken we uit in ons participatiebeleid. We denken aan activering, werktoeleiding en het benutten stil potentieel aan arbeidskrachten.

Ook krijgt meedoen aandacht binnen het integraal veiligheidsoverleg. Zo willen we bijdragen aan een succesvolle integratie van woonconcept en bewoners in hun leefomgeving.

Huisvestingsopgave per aandachtsgroep

In het vervolg belichten we per aandachtsgroep in welke richting we de oplossingen zoeken voor hun huisvestingsvraag.

- **Mensen met een beperking (lichamelijk en verstandelijk)** wonen steeds vaker in een reguliere woning in de wijk. Met behulp van technologie kunnen mensen met een verstandelijke beperking vaker zelfstandig wonen. Richting 2030 zullen ongeveer 10 nieuwe gespikkelde woonvormen¹⁰ nodig zijn. Deze woningen moeten vooral binnen de huidige voorraad gerealiseerd worden.
- Ook binnen de **Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO/BW)** is een beweging ingezet naar meer zelfstandigheid. We hebben de aanpak hiervoor uitgewerkt in het regionaal uitvoeringsprogramma Beschermd Wonen. Van daaruit zetten we ons in op realisatie van nieuwe en creatieve vormen van beschut en zelfstandig wonen voor de doelgroep MO/BW en de mogelijkheid van uitstroom MO/BW in elke gemeente. Dit gaat om uitstroom naar een eigen woning, maar daarnaast is er ook vraag naar een locatie Beschermd Wonen in de gemeente. Wij leveren vanuit Boxtel naar rato van ons inwoneraantal onze bijdrage aan deze uitstroom. Daardoor kunnen mensen hun plek vinden in een voor hen vertrouwde omgeving. Dit bevordert deelname in de samenleving en herstel. In het eerste jaar van de uitvoering van het uitvoeringsprogramma is de spreiding van de voorzieningen BW grosso modo méér onevenredig geworden. Dat geldt ook voor onze gemeente waar relatief meer kan worden bijgedragen aan de spreiding. Daarom scherper we in deze visie onze ambitie aan. In de gemeente Boxtel wordt in de periode 2023-2025 medewerking toegezegd aan de realisatie van tenminste één kleinschalige BW-voorziening. Daaronder verstaan we een clustering van 8 á 12 plaatsen. De realisatie kan voor, maar ook na 2025, plaatsvinden.
- We maken uitstroomafspraken voor deze doelgroepen met JOOST, Woonveste en zorgorganisaties. Hierbij maken we afspraken over de beschikbaarheid van woningen, maar ook over de mogelijkheid van (tijdelijk) terugstromen bij een terugval.
- De **uitstroom van jongeren uit de jeugdzorg** is binnen deze opgave een specifiek aandachtspunt. Voor deze groep maken we met JOOST en Woonveste afspraken over aanbod van kleine zeer goedkope huurwoningen met een huur van maximaal €452,20¹¹. Die behoefte is qua aantallen niet groot, maar het aanbod van deze woningen is beperkt en ligt geclusterd in enkele wijken (met name in de kern Boxtel). Een alternatief dat we met jeugdzorginstellingen, Woonveste en JOOST onderzoeken is bijvoorbeeld 2Live als een begeleide woonvorm met 8 kamers voor jongeren tussen 17-25 jaar.
- **Arbeidsmigranten** hebben een belangrijke rol in de regionale en lokale economie. Wij vinden goede huisvesting belangrijk voor de arbeidsmigranten en de bedrijven. Boxtel heeft een beleidskader Arbeidsmigranten, waarin de ambitie is opgenomen om 800 short- en mid-stayplekken te realiseren. Arbeidsmigranten die langer blijven zijn aangewezen op de 'gewone' woningvoorraad.
- **Woonwagengewoners.** Het woonwagenbeleid van de gemeente is in lijn met het Nationaal Beleidskader Gemeentelijk Woonwagenbeleid. De gemeente heeft aanvullend daarop ingestemd met het Regionaal Handelingsperspectief Woonwagenbeleid van de Regio Noordoost Brabant. Er zijn op dit moment twee woonwagenlocaties in de gemeente, één locatie met vier standplaatsen in Esch (waarvan drie in gebruik) en één locatie met 14 standplaatsen in de Bunderhoef. Omdat het aantal

¹⁰ Een gespikkelde woonvorm is een reguliere, niet geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waaruit lichte zorg en begeleiding geboden kan worden.

¹¹ Jongeren tot 24 jaar komen niet in aanmerking voor huursubsidie als de woning waarin zij wonen een hogere huur heeft dan de kwaliteitskortingsgrens. Deze grens ligt in 2023 op € 452,20.

standplaatsen in de gemeente Boxtel op het gemiddelde van de regio ligt, richten we ons voornamelijk op de lokale behoefte.

Recent is in opdracht van de gemeente, en in samenwerking met de regiogemeenten, onderzoek gedaan naar de woonwensen ten aanzien van woonwagenstandplaatsen in de regio Noordoost Brabant. Uit het onderzoek is af te leiden dat er op dit moment geen extra behoefte is aan woonwagenstandplaatsen in de gemeente Boxtel. Samen met woningcorporatie JOOST gaan we werken aan verbetering van het beheer van de wachtlijst en de toepassing van de regionale spelregels voor woningtoewijzing. Ook werken we aan verbetering van het beheer van de locatie in Esch. We bekijken samen met de corporaties of de actuele rolverdeling de juiste is en waar nodig brengen we verbeteringen aan.

Pijler 3: duurzaam wonen in wijken en dorpen

8 Leefbare wijken en dorpen

Doel

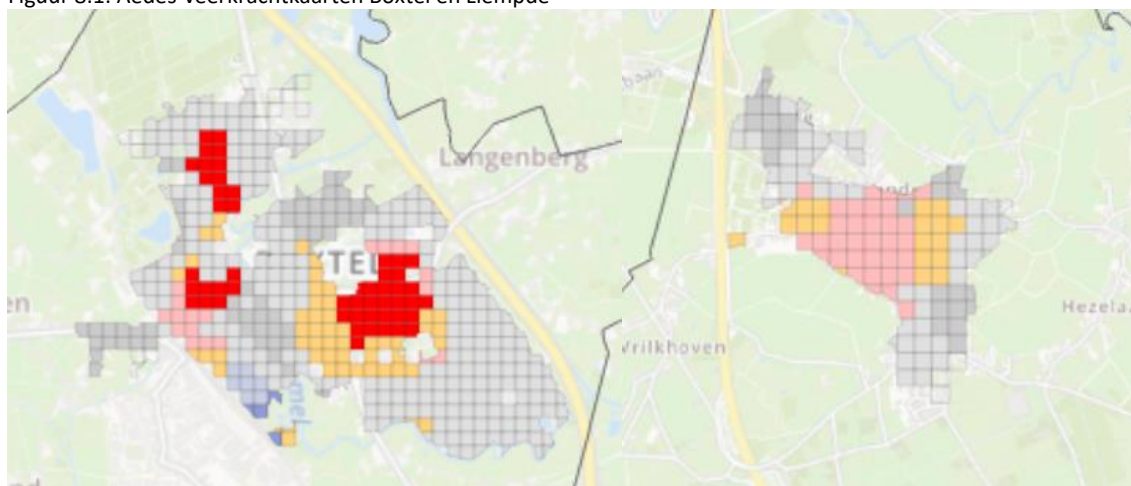
Er zijn geen wijken of dorpen die een (licht)rode score hebben op de 'veerkrachtkaarten' van Aedes (zie illustratie). In de dorpen blijven door nieuwbouw mogelijkheden voor een gevarieerde bevolkingsopbouw als maximale borging van de aanwezige voorzieningen en leefbaarheid.

8.1 Analyse leefbaarheid in wijken en dorpen

De omgeving waarin je huis staat, doet iets met de ervaren woonkwaliteit: de voorzieningen, het groen, de infrastructuur en de mensen om je heen. Het is fijn wonen in onze gemeente, maar in een aantal delen van onze gemeente staat de leefbaarheid onder druk. Met name de wijken Boxtel-Oost, Boxtel-Noord en Boxtel-Centrum zijn aandachtsgebieden. Dit heeft onder andere te maken met een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, en een groter aandeel aan inwoners met een lage sociaal-economische-status. Ook in Liempde zijn er – weliswaar in beperktere mate – aandachtsgebieden. In Lennisheuvel, Liempde en Esch zijn er met name zorgen over het mogelijk verdwijnen van voorzieningen en de gevolgen daarvan op de leefbaarheid. Door economische schaalvergroting verdwijnen de vaak kleinschaligere winkelveorzieningen. Door minder kinderen, en de wens van ouders voor specifieke onderwijsvormen, daalt het aantal kinderen op dorpsscholen.

Woningbouw zorgt niet direct voor economisch draagvlak voor winkels. Ook krijgen woningen geen kinderen. Toch kan woningbouw wel bijdragen aan een gevarieerdere opbouw van de kern, en daarmee levensvatbaarheid van sommige voorzieningen. Minstens zo belangrijk is de kwaliteit van de voorzieningen, de sociale samenhang en de uitstraling van de kern.

Figuur 8.1: Aedes-veerkrachtkaarten Boxtel en Liempde



Bron: Veerkrachtkarten Aedes 2022 (overgenomen uit woningmarktonderzoek).

De veerkrachtkarten geven een beeld van de buurten met een beperkte veerkracht in bevolkingsopbouw en leefbaarheid. Deze kaarten worden landelijk opgebouwd aan de hand van specifieke informatie voor

Boxtel. De gegevens zijn al enkele jaren oud, waardoor interventies pas na verloop van tijd hierin naar voren komen. Lokale kennis vanuit wijkprofessionals is hierop de belangrijke aanvulling.

8.2 Leefbaarheidsaanpak vanuit inwoners

Onze inzet samengevat

- Wijken met een rode kleur op de Veerkrachtk kaart krijgen prioriteit; met het streven om de wijk score om te vormen naar 'veerkrachtig' (blauw of grijs). Dit gebeurt via een:
 - sociale aanpak: welzijn, zorgen voor elkaar, ontmoetingspunt in iedere wijk. Via wijktoekomstplannen samen met bewoners.
 - en waar nodig met een fysieke aanpak: kansen voor meer variatie in opbouw woningvoorraad (inbreiding/transformatie) benutten.
- In dorpen en grotere uitleglocaties door meer nieuwbouw en toevoeging van sociale huurwoningen en woningen voor starters die bijdragen aan evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Benutten van bestaand vastgoed door splitsing/hergebruik.

Sociale en fysieke wijkplannen, te beginnen in Oost

Het is belangrijk dat inwoners in iedere wijk of kern prettig kunnen wonen. Onze aandacht gaat daarom in de eerste plaats uit naar wijken die aanzienlijk minder goed scoren op de veerkrachtkarten van Aedes dan de rest van onze gemeente. Voor deze wijken gaan we aan de slag met een integraal wijkontwikkelingsplan. Daarin werken inwoners samen met maatschappelijke partners aan een analyse van de wijk, een toekomstvisie en een uitvoeringsplan. De gemeente is initiatiefnemer, maar nadrukkelijk niet de trekker. Zij wil toewerken naar aanpakken waarin bewoners (en hun vragen) centraal staan. We starten in Boxtel-Oost, en vervolgens Boxtel-Noord en Boxtel-Centrum. Bij gebleken succes rollen we deze aanpak op termijn uit naar iedere wijk en kern in de gemeente. Daarbij haken we aan op wat er al gebeurt op het gebied van welzijn en leefbaarheid.

Wijkaanpak op basis van positieve gezondheid

Onderdeel van de wijkaanpak is preventie en de principes van positieve gezondheid, zoals bij wonen-welzijn-zorg voor ouderen zijn benoemd. Deze principes gelden voor iedereen. Dit betekent dat de inrichting van wijken en dorpen bijdraagt aan deze positieve gezondheid door de mogelijkheid van laagdrempelige ontmoeting en beweging in de openbare ruimte. Positieve gezondheid is daarmee een uitgangspunt voor de wijkaanpak. Om bij te dragen aan laagdrempelige ontmoeting en welzijn realiseren we een ontmoetingspunt in elke wijk. Deze ontmoetingspunten zijn toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking.

Variatie aan woonaanbod draagt bij aan vitaliteit

Om de leefbaarheid van wijken en vitaliteit van onze dorpen te versterken realiseren we op gerichte locaties meer variatie in het woningaanbod. Waar in wijken kansen voor inbreiding of transformatie zich voordoen plaatsen we accenten in het bouwprogramma die een contramal zijn van het huidige aanbod in wijken. In wijken met veel sociale huur, zoals Boxtel-Oost en Selissen, richten we ons op toevoeging van woningen in het middensegment. In de kleine kernen ligt het accent gemiddeld meer op sociale huur of betaalbare koopwoningen. Het gaat bij inbreiding en in de kernen om kleine bewegingen; een aanpak van accupunctuur, waarbij elke beweging naar meer variatie wenselijk is. Die kleinschaligheid is ook nodig omdat bijvoorbeeld in Oost ook kansen gepakt moeten worden voor nieuwe geclusterde woonvormen voor doorstromende ouderen binnen de wijk; vaak met een kleinere beurs.

Ook maken we met JOOST en Woonveste afspraken over vernieuwing van de bestaande voorraad als mogelijke kans om meer variatie in een wijk aan te brengen, bijvoorbeeld door transformatie of verkoop van sociale huurwoningen (en compenserende nieuwbouw elders).

Cumulatie van toewijzing aan urgenten in wijken voorkomen

Naast aanpassing van de opbouw van de woningvoorraad willen we met JOOST en Woonveste ook vinger aan de pols houden bij de toewijzing van woningen aan aandachtsgroepen (zie vorige hoofdstuk). Deze toewijzing aan urgenten heeft het risico in zich dat mensen bovengemiddeld vaak terecht komen in wijken die we nu al aanduiden als minder veerkrachtig. Waar cumulatie van toewijzingen in deze wijken plaatsvindt, maken we met JOOST en Woonveste nadere afspraken over een betere spreiding. Dit pakken we vooralsnog reactief op, omdat nog duidelijk moet worden wat de effecten zijn van de verplichte urgentiecategorieën en om onnodige stigmatisering van wijken en aandachtsgroepen te voorkomen.

9 Duurzaam wonen

Doel

De woningvoorraad en de woonomgeving zijn duurzaam volgens de ambities uit de gemeentelijke Transitievisie Warmte, het uitvoeringsprogramma warmtetransitie en het klimaatakkoord.

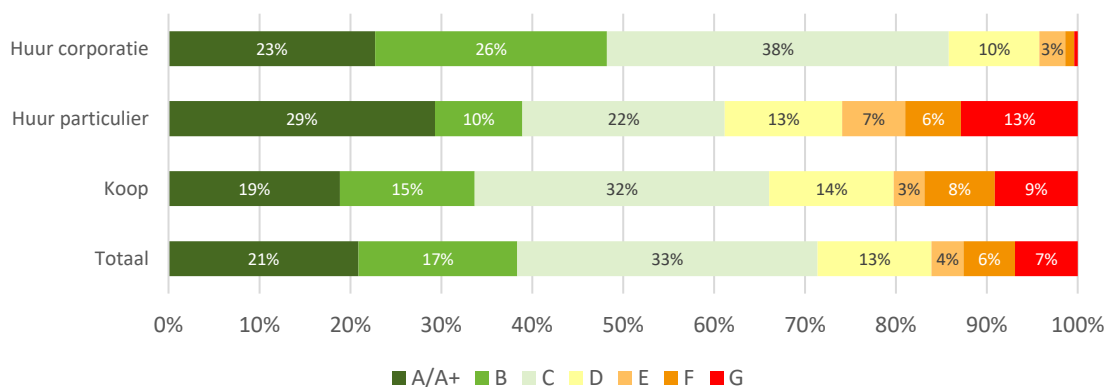
9.1 Analyse verduurzaming woningvoorraad

Het belang van verduurzaming wordt steeds meer gevoeld. Landelijk én lokaal zijn er doelen gesteld om de CO₂-uitstoot te verlagen en een duurzame woningvoorraad te realiseren. Op landelijk niveau met de Klimaatwet en het Klimaatakkoord. Lokaal met onze Transitievisie Warmte en het bijbehorende uitvoeringsprogramma. Ook in het beleidsakkoord 2021-2026 wordt het bijbouwen van duurzame woningen nadrukkelijk genoemd. Deze doelen zijn gesteld in het kader van een leefbare planeet, en komen steeds dichterbij. Daarbovenop merkt een groot deel van onze inwoners het in hun portemonnee: de energieprijzen zijn de afgelopen tijd flink gestegen. Bewoners van huizen met een slechter energielabel voelen dat des te meer. Voor hen wordt het steeds lastiger om de eindjes aan elkaar te knopen.

Een duurzame woning heeft lagere energielasten en kan daarom ook een grote bijdrage leveren bij het bestrijden van energiearmoede. In de nieuwbouw zijn er al duidelijke kaders voor verduurzaming; nieuwbouw moet minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) en aardgasloos zijn. Wel liggen er nog grote opgaven op het gebied van circulair bouwen en bouwen met aandacht voor biodiversiteit. Wat betreft verduurzamen zit de grootste opgave echter in de bestaande voorraad. De kaders daarvoor zijn vastgesteld in het beleidsprogramma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving en het Uitvoeringsprogramma warmtetransitie.

In de Boxtelse Transitievisie Warmte is geconcludeerd dat de gemeente voor een duurzame verwarming van de bestaande woningvoorraad met name afhankelijk is van isolatie, met kansen voor warmtepompen in Boxtel-Centrum. Kijkend naar figuur 9.1 zien we dat er al een aanzienlijk deel van de sociale huurvoorraad label C of meer heeft. Daarmee liggen de isolatiemaatregelen in de sociale huur op schema – wat niet onverlet laat dat er nog een deel van de voorraad verduurzaamd moet worden. Het grootste deel van de opgave zit echter in de particuliere voorraad, zowel koop als huur. Om dat deel van de woningvoorraad ook toekomstbestendig te maken dienen we een stap harder te zetten.

Figuur 9.1: Gemeente Boxtel. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad, 2022



Bron: Gemeente Boxtel.

De effecten van klimaatverandering worden steeds voelbaarder. Zomers worden heter. Temperaturen boven veertig graden celcius zijn geen uitzondering meer. Die temperaturen lopen extra op in dichter bebouwd gebied zoals Boxtel-Centrum¹². Door verdroging en verstening loopt water slecht weg, met name bij heftige regenval. Dergelijke weersomstandigheden kunnen gevaarlijk zijn voor inwoners, met name inwoners met een kwetsbare gezondheid.

Daarnaast zijn mensen niet de enige inwoners van onze gemeente. Vleermuizen, egels en insecten zoeken ook vaak hun verblijfplaats in en rondom de woonomgeving van mensen. Om de biodiversiteit te versterken is er aandacht nodig voor natuurinclusief bouwen in de bestaande woningvoorraad en in nieuwbouw.

9.2 Stimuleren duurzamere woningen en omgeving

Onze inzet samengevat

- Woonlasten zijn huur/hypotheek en energielasten. Energiezuinigheid draagt derhalve bij aan betaalbaarheid wonen.
- Verduurzaming particuliere huur en koop stimuleren. Koppelkansen benutten met aanpassing van toegankelijkheid/levensloopbestendigheid van woningen en aanpak leefbaarheid (in Boxtel-Oost en -Noord).
- Koppeling leggen tussen aanpak verduurzaming sociale huur en koopwoningen conform uitvoeringsprogramma warmtetransitie.
- We sluiten aan op het vastgestelde beleid voor duurzaamheid van de gemeente Boxtel.

Verbinding met warmtevisie en klimaatadaptatie

De belangrijkste maatregelen voor onze aanpak van verduurzaming van de woningvoorraad zijn verwerkt in de Transitievisie Warmte en het bijbehorende uitvoeringsplan. Daarnaast is een strategisch uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie in voorbereiding. In dit volkshuisvestingsprogramma leggen we de link met deze plannen door een aantal maatregelen te benoemen voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Om klimaatverandering tegen te gaan en de betaalbaarheid van wonen in onze gemeente te verbeteren gaan we immers door met het verduurzamen van onze woningvoorraad. Daarbij hebben we extra aandacht voor de verduurzaming van particuliere huurwoningen en koopwoningen. Voor de verduurzaming van de corporatiewoningen sluiten we aan bij de Nationale Prestatieafspraken waarin is vastgesteld dat in 2028 geen corporatiewoningen een E-F-G-label hebben. We verankeren de maatregelen die dit vraagt binnen de gemeente Boxtel in onze prestatieafspraken met JOOST, Woonveste, de Stichting Huurders van JOOST en Huurders Vereniging Heusden. Deze maatregelen moeten niet alleen bijdragen aan een beter milieu, maar ook zorgen voor lagere energielasten en zodoende de betaalbaarheid van het wonen.

Aanpak bestaande particuliere huur- en koopwoningen

Het belang van verduurzaming is groot. Tegelijkertijd blijkt het moeilijk om woningeigenaren in beweging te krijgen. De kosten zijn hoog, terwijl opbrengsten pas op termijn te verwachten zijn. Bouwbedrijven zijn volop bezet en verbouwen/verduurzamen betekent voor onze inwoners ook rompslomp. Om woningeigenaren (van koopwoningen en particuliere huurwoningen) te stimuleren hun woningen tijdig

¹² Klimaatstresstest Boxtel, 2019.

energetisch te verbeteren, benutten we koppelkansen. Te denken is aan momenten dat een woningeigenaar zich al voor een vergunningaanvraag meldt bij Bouw- en Woningtoezicht. Daarnaast bundelen we subsidies en leningen, bijvoorbeeld in de al bestaande Toekomst-thuis-lening die inzetbaar is voor zowel woningaanpassingen voor levensloopgeschiktheid als verduurzaming.

Daarnaast zien we kansen in de wijkgerichte aanpakken. Op plekken waar we samen met inwoners aan de slag gaan om de leefbaarheid in wijken en dorpen te verbeteren, besteden we ook aandacht aan levensloopgeschiktheid en verduurzaming. Met inwoners gaan we in gesprek welke aanpakken zij als kansrijk zien, en op welke wijze zij binnen die wijkaanpakken verwachten stappen te kunnen zetten in verduurzaming.

Ten tweede leggen we de verbinding tussen de verduurzamingsaanpak van de corporaties en de aanpak bij koopwoningen. Te denken is om met JOOST en Woonveste afspraken te maken om bij aanbestedingen bouwbedrijven ook een aanbod te laten doen voor verduurzamingspakketten voor omwonende eigenaar-bewoners of wellicht ook particuliere verhuurders. Met JOOST en Woonveste maken we vervolgens afspraken over de benadering van de particulieren. Wellicht ten overvloede, maar voor de duidelijkheid: we zijn ons ervan bewust dat de corporaties niet de verduurzaming op zich nemen, maar enkel hulp bieden in het beschikbaar stellen van informatie. Dat is zeker in wijken met gelijke bouwstromen kansrijk.

Meer klimaatvriendelijke natuurinclusieve wijken

Voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit nemen we voorwaarden op bij de ontwikkeling van nieuwe projecten, uit te werken in het uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie. We denken aan voorwaarden ten aanzien van voldoende groen en waterberging in gebieden.

Dit is echter niet alleen bij nieuwbouw cruciaal, ook in bestaande wijken en dorpen. In de bestaande voorraad benutten we logische momenten van (her)inrichting van de openbare ruimte om te werken aan klimaatvriendelijke en natuurinclusieve wijken. Daarbij gaat extra aandacht uit naar de gebieden rondom zorg- en onderwijsinstellingen vanwege het voorkomen van hittestress op deze plekken en het kunnen bevorderen van gezond gedrag. Om tuinen verder te vergroenen sluiten we aan bij Operatie Steenbreek en stellen we een regeling op om inwoners te helpen bij het afkoppelen van regenwater.

Aanpak congestie op het stroomnet

Het stroomnet zit momenteel bijna op maximumcapaciteit naar verbruik. Nieuwbouwprojecten kunnen daardoor moeizaam aangesloten worden. Om toch nieuwbouw mogelijk te maken, moeten we ervoor zorgen dat het project niet leidt tot meer congesties op het net. We richten ons daarom bij nieuwbouwprojecten op inzet van een zelfvoorzienend lokaal net, inclusief lokale opslag van stroom. Dit verhoogt weliswaar de bouwkosten, en daarmee de woningprijzen. Tegelijkertijd kunnen we zo energielasten verlagen. Hiertoe onderzoeken we per project wat hiervoor de mogelijkheden, kosten en besparingen op de energieprijzen zijn. Dit kan dan leiden tot enige aanpassing van betaalbaarheidsgrenzen, mits onderbouwd.

Toetsingskader woningbouw

10 Programma volkshuisvesting

10.1 Uitgangspunten

Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsambities en de gemeente stuurt op het wenselijke programma per kern. Vanuit het programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg richten we ons op programmatische toetsingscriteria. Daarnaast komen vanuit andere beleidsvelden aanvullende toetsingscriteria ten aanzien van bijvoorbeeld mobiliteit, ruimte en landschap. Het programmatische toetsingskader bestaat tevens uit een kader voor reguliere woningbouwinitiatieven, woonzorginitiatieven en benutting vrijkomende agrarische bebouwing. Dit toetsingskader geldt voor woningbouwplannen waar op 1 augustus 2023 nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en/of waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan of omgevingsplan voor is. Het kader geldt ook voor plannen waar (na anterieure overeenkomst) aanpassing van de plannen aan de orde is, om daarmee kansen te benutten om de woningbouw meer in lijn te krijgen met de doelen uit dit programma. Het geldt dus ook voor CPO's en woningen in het buitengebied. Het geldt niet voor flexwonen (zie paragraaf 4.2). Het toetsingskader wordt hieronder toegelicht.

Doelgroepen en woningcategorieën

De gemeente stuurt erop dat per kern voldoende betaalbare en passende woningen worden toegevoegd. Daarbij gaan we uit van onderstaande indeling in categorieën en doelgroepen. De genoemde woonvormen bieden een referentie. Wij dagen ontwikkelende partijen uit om met (creatieve) alternatieven te komen die passen bij deze referentie.

Prijscategorie	Subcategorie	Doelgroep	Woonvormen
Sociaal	1 Sociale huur	Starters en kleine huishoudens	Bijvoorbeeld studio's, appartementen of kleine rijwoningen
Sociaal	2 Sociale huur	Doorstromende medioren en senioren	Geclusterde of levensloopgeschikte woningen. Bij voorkeur op 500 meter van (centrum)voorzieningen
Sociaal	3 Goedkope koop	Starters en kleine huishoudens	Bijvoorbeeld studio's, appartementen of kleine rijwoningen
Betaalbaar	4 Middenhuur of betaalbare koop	Doorstromende medioren en senioren	Geclusterde of levensloopgeschikte woningen. Bij voorkeur op 500 meter van (centrum)voorzieningen
Vrij	5 Koop > € 355k en vrije huursector	Gezinnen met kinderen	Ruimere gezinswoningen

Toetsing reguliere woningbouwinitiatieven

Bij grotere plannen van **minimaal 10 woningen** geeft de gemeente sturing op grond van kwantitatieve en kwalitatieve criteria. Per kern is aangegeven welke doelgroepen we willen bedienen, met welke producten. Deze criteria zijn samengevat in categorieën per dorpskern.

Prijscategorie	Subcategorie	Boxtel	Esch	Lennisheuvel	Liempde
Sociaal	1 Sociale huur	Min. 10%	Min. 10%	Min. 10%	Min. 10%
Sociaal	2 Sociale huur	Min. 20%	Min. 20%	Min. 20%	Min. 20%
Sociaal	3 Goedkope koop	Min. 15%	Min. 25%	Min. 25%	Min. 25%
Betaalbaar	4 Middenhuur of betaalbare koop	Max. 30%	Max. 20%	Max. 20%	Max. 20%
Vrij	5 Koop > € 355k en vrije huursector	Max. 25%	Max. 25%	Max. 25%	Max. 25%

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kern Boxtel en de kleinere kernen. In die laatste wordt op 10% extra goedkope koop ingezet ten op zichte van de kern Boxtel. De reden daarvoor is de relatief dure woningvoorraad in de kleine kernen en de behoefte om juist daar meer goedkope koop toe te voegen.

Elk plan van minimaal 10 woningen moet voldoen aan:

- De verdeling naar percentages van de categorieën 1, 2, 3, 4 en 5 zoals hierboven per kern weergegeven.
- Verschuiving tussen categorieën is mogelijk, waarbij de percentages voor de categorieën 1, 2 en 3 als minimum gelden. Bij 4 en 5 zijn dit maximumpercentages.
- Overschrijding van de maxima bij 2b en 3 kunnen alleen als in hetzelfde tijdvak (twee jaar voor realisatie of twee jaar na realisatie) compensatie op een andere locatie geborgd is. Als om overtuigende redenen van bijvoorbeeld complexiteit in ontwikkeling realisatie van het programma niet mogelijk is, en ook compensatie niet haalbaar is, en als de ontwikkeling vanuit algemeen belang toch doorgang moet vinden, kan een ontwikkelende partij door een substantiële bijdrage aan een in te richten volkshuisvestingsfonds tot realisatie komen. In uitzonderlijk ingewikkelde plannen met grote ruimtelijke meerwaarde heeft het college de bevoegdheid om beargumenteerd af te wijken van dit toetsingskader. Maar ook dan bestaat er in eerste instantie een inspanningsverplichting om aan de visie te voldoen en te verrekenen via het vereveningsfonds.

Programmasturing en rapportage

De gemeente houdt in haar programmering bij in welke mate in absolute zin voldoende betaalbare en passende woningen worden toegevoegd, en waar dus aanvullende toevoeging nog gewenst is. Deze aanpak vraagt van de gemeente een actieve programmasturing, waarbij de woningbouwplannen continu worden verwerkt in de monitor. Halfjaarlijks wordt er een overzicht van de voortgang van plannen opgesteld, waarin wordt vastgesteld in welke mate toevoegingen nog gewenst zijn. Halfjaarlijks rapporteert de gemeente hierover richting gemeenteraad.

Combineren plannen tot hoger schaalniveau binnen de kern

Binnen een kern kunnen plannen in overleg met de gemeente worden gecombineerd (eventueel ook met andere grondeigenaren/initiatiefnemers) tot een groter programma dat vervolgens in zijn geheel wordt getoetst. Dit maakt maatwerk per plan en onderlinge verrekening mogelijk.

Toetsing kleine initiatieven bestaande voorraad (< 5 woningen)

Veranderingen in de bestaande woningvoorraad door transformatie, woning- en kavelsplitsing beoordelen we binnen de kaders van minimaal 80% sociaal- of middensegment, waarvan minimaal de helft een sociale huur- of goedkope koopwoning. Op centrale locaties nabij voorzieningen (500 meterbereik, zie kaart) gaan we bij deze plannen bij voorkeur uit van realisatie van levensloopgeschikte individuele of geclusterde woningen.

Toetsing reguliere woningbouwinitiatieven (< 10 woningen)

Voor woningbouwplannen **onder de 10 woningen** is er een minimale toets aan de beleidsambities uit de woon(zorg)visie. Het gaat hier om losstaande plannen die ruimtelijk of naar exploitatie geen onderdeel zijn van een groter plan. Met behulp van deze proportionele toetsing willen we bijdragen aan de noodzakelijke tempoversnelling. Toch vinden we het belangrijk dat ook deze plannen bijdragen aan de maatschappelijke doelen uit de woonzorgvisie. Passend bij de aard en schaal van de plannen kiezen we in die situaties niet voor een gedetailleerde uitwerking, maar een algemenere eis. Deze algemenere eis geeft ontwikkelende partijen ruimte. Als tegenprestatie voor deze ruimte vragen wij om, bij plannen kleiner dan 10 woningen, minimaal 80% van de toe te voegen woningen een sociale huur, middenhuur, goedkope koopwoning of betaalbare, waarvan minimaal de helft een sociale huur- of goedkope koopwoning. Op centrale locaties nabij voorzieningen (500 meter-bereik) gaan we ook bij kleine plannen uit van realisatie van levensloopgeschikte individuele of geclusterde woningen.

In die gevallen dat ook voor kleinere initiatieven en kleine woningbouwplannen om overtuigende redenen niet kan worden voldaan aan de minimale programmaeisen en een ontwikkeling voor het algemeen belang toch wenselijk is (denk aan het behoud van een monumentaal pand of huisvesting ten behoeve van mantelzorg) zal de gemeente ook hier een storting eisen in het nog in te richten volkshuisvestingsfonds of iets vergelijkbaars. Evenals bij grote plannen heeft het college ook hier de bevoegdheid om beargumenteerd af te wijken van dit toetsingskader.

Woonzorg, innovatieve woonvormen en landelijk gebied

Naast de algemene programmadoelen stelt de gemeente enkele aanvullende voorwaarden voor zorgwoningen, innovatieve woonvormen en wonen in landelijk gebied. Zie de tabel hieronder.

Wonen en zorg	Realisatie van geclusterde woningen, waarvan in de kern Boxtel en beperkt ook in Liempde en Esch 150 met 24-uurszorg. Deze woningen worden in diverse prijsklassen gerealiseerd, met zwaartepunt in het huursegment. Specifiek geldt daarbij de volgende toets: • Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kan worden voor een brede doelgroep. • Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbare (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief. • Initiatiefnemers werken bij zowel de voorbereiding als de exploitatie aantoonbaar samen met de omliggende buurt/wijk.
Innovatieve woonvormen	Ja, mits: • Er sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbare (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief. • Het initiatief gericht is op de lokale behoefte. • Het initiatief een kwalitatief woonproduct dat nog beperkt in de kern aanwezig is toevoegt aan de voorraad. • Initiatiefnemers zich professioneel laten ondersteunen. • 20% van het programma op niveau van de gemeente bestaat uit innovatieve woonvormen en zelfbouw.
Landelijk gebied en Wonen	In principe geldt dit toetsingskader ook voor plannen in het buitengebied met een component Wonen. We maken onderscheid in vier soorten initiatieven: Nee, tenzij: • Realiseren van een traditionele vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning zonder directe fysieke kwaliteitsverbetering in het landschap.

	Ja, zoveel mogelijk voldoen aan toetsingskader, maar maatwerk mogelijk mits: • Woning toevoegen met als doel omgevingskwaliteit op basis van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant: mits de ontwikkeling bijdraagt aan algemene belangen, zoals bijvoorbeeld de sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en bos of het behoud van cultuurhistorische waarden. Denk daarbij ook aan de mogelijkheid om kleinere Ruimte voor Ruimte titels te gebruiken. Dit zijn de maatwerktitels die in de Beleidsregels zijn uitgesplitst per woningtype, bijvoorbeeld meerdere woningen in één bouwmassa of Tiny houses. • Woningen toevoegen ten behoeve van de transformatie van Vrijkomende Agrarische bebouwing. • Landgoedontwikkeling op grond van de Landgoederenregeling: mits een grote maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd.
--	---

Evaluatie toetsingskader

Na één jaar werken met het toetsingskader zal het toetsingskader worden geëvalueerd. De resultaten daarvan en eventueel advies voor aanpassing zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd.