

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1322556
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Mark Weering

Onderwerp

Samen Bouwen aan een Thuis in Boxtel; Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Het beleidsdocument Samen Bouwen aan een Thuis in Boxtel; Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028 vast te stellen.
2. Het college te verzoeken tot uitvoering ervan over te gaan.
3. De gemeenteraad tenminste één keer per jaar via een raadsinformatiebrief Wonen te laten informeren over de uitvoering.
4. De concept uitvoeringsagenda wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028 voor kennisgeving aan te nemen.

Inleiding

De huidige woonvisie van Boxtel is uit 2016. In 2020 stelde de gemeentelijke rekenkamercommissie dat de opzet van die visie nog altijd bruikbaar was. Echter, zowel de woningmarkt als de beleidsomgeving zijn sindsdien drastisch veranderd. Over de spanningen op de woningmarkt lezen we bijna dagelijks in de krant en hetzelfde geldt voor de zich snel opvolgende ingrepen van de rijksoverheid op het terrein van de volkshuisvesting. In de aanstaande Wet regie versterking volkshuisvesting wordt van gemeenten gevraagd om uiterlijk in 2024 in samenwerking met lokale partners een woonzorgvisie op te stellen. Op 9 maart dit jaar heeft de gemeente Boxtel de Woondeal van de Regio Noordoost Brabant ondertekend. Dat was voor het college reden om toch een nieuwe woonvisie op te stellen met daarin een duidelijke verbinding met welzijn en zorg. Om de opgaven in de woningmarkt van Boxtel in beeld te brengen heeft het college in 2022 een woningmarktonderzoek en woonzorganalyse laten uitvoeren aangevuld met een onderzoek vanuit de werkgroep Samen Ouder Worden in Boxtel. Aansluitend is het college gestart met het opstellen van de nieuwe visie onder de naam Samen Bouwen aan een Thuis in Boxtel; Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028.

Beoogd resultaat

1. Realisatie van 2085 woningen in de periode 2023 t/m 2032 en groei in alle kernen. Daarmee spelen we in op zowel de woonbehoefte van onze inwoners als op de woonvraag die het gevolg is van de gunstige ligging van Boxtel ten opzichte van Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch.
2. Versnelling van de woningbouw door onder andere 200 tot 300 flexwoningen en andere maatregelen om reguliere woningbouw te versnellen.
3. In het toe te voegen woningbouwprogramma bestaat een groter aandeel uit passende en betaalbare woningen en is er meer ruimte voor vernieuwende woonvormen en zelfbouw.
4. Een sterke toename van senioren geschikte woningen zowel in nieuwbouw als door aanpassing van bestaande woningen en woongebouwen. Aangevuld met een passend aanbod vanuit welzijn en preventie en ondersteuning door professionele zorg in alle kernen en wijken.
5. Voorzien in de woon- en ondersteuningsbehoefte van diverse aandachtsgroepen om hen zo zelfstandig mogelijk te laten deelnemen aan de samenleving.
6. Door extra groei ook in de kleine kernen bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van deze kernen. Ook willen we de leefbaarheid in enkele wijken van de kern Boxtel verbeteren.
7. Verduurzaming van de woningvoorraad en woonomgeving.

Argumenten

1.1 Extra groei is nodig als inhaalslag en om aan vraag te voldoen.

De afgelopen jaren is in Boxtel relatief weinig gebouwd waardoor de spanning op onze woningmarkt is toegenomen. Extra woningbouw is alleen al daarom nodig. Daar komt bij dat door de strategisch zeer gunstige ligging van Boxtel er ook een toenemende woonvraag vanuit de regio is. Dit leidt tot extra concurrentie tussen woningzoekenden wanneer we niet voldoende aanbod hebben. We willen daarom verdringing voorkomen door niet alleen bouwen voor onze eigen inwoners, maar ook inspelen op de vraag van 'buiten'. Zo houden we onze dorpen leefbaar en kan zowel onze eigen inwoner als woningzoekenden uit de regio gebruik maken van het aanbod.

1.2. Met dit programma voldoet de gemeente Boxtel aan de eisen vanuit de rijksoverheid.

Met dit programma sluit de gemeente Boxtel aan op het Nationale Woon- en Bouwprogramma van de Minister van BZK en de regionale Woondeal Noordoost Brabant en anticipeert ze op de Wet versterking regie volkshuisvesting, die momenteel in consultatie is. Ook is dit programma afgestemd met de concept Omgevingsvisie en blijken de groeidoelstellingen na toetst in de Omgevingseffect Rapportage (OER) realistisch.

1.3. Meer regie vanuit de gemeente nodig.

De woningbouw in Boxtel blijft de laatste jaren achter bij het aantal woningen dat nodig is. En in de huidige planvoorraad zitten onvoldoende passende en betaalbare woningen. Sterkere regie vanuit de gemeente is daarom nodig.

1.4. Uitdagingen in wonen, welzijn en zorg vragen om samenwerking en innovatie.

Het woningtekort, het tekort aan zorgpersoneel, de stijgende zorgkosten, de dubbele vergrijzing, de extramuralisering en het relatief dalende aantal mantelzorgers vragen om intensievere en creatievere samenwerking tussen organisaties uit de beleidsvelden wonen, welzijn en zorg. Ook vraagt het om betere samenwerking met de burgerkracht in de wijken en kernen van onze gemeente. Dit programma dat is opgesteld in samenwerking met deze organisaties geeft daarvoor de richting.

1.5. Wonen, leefbaarheid en verduurzaming in samenhang zien.

Wonen, leefbaarheid en verduurzaming kunnen gemakkelijk als losse thema's worden opgepakt. Effectiever en efficiënter is het om in bepaalde gevallen gebiedsgericht de samenhang te zien en hierin de verbeteringen rekening mee te houden. Dit programma geeft daarvoor de richting.

2.1. Uitvoering van het programma

Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om het programma volkshuisvesting vast te stellen. De uitvoering ervan wordt overgelaten aan het college.

3.1 Raadsinformatiebrief Wonen

De gemeenteraad moet vanwege de controlerende taak kunnen volgen hoe de uitvoering van dit programma verloopt. Het college zal dit in ieder geval doen met een raadsinformatiebrief wonen. Zoals gebruikelijk wordt de gemeenteraad ook via raadsinformatieavonden Wonen over de stand van zaken en ontwikkelingen geïnformeerd.

4.1 Uitvoeringsagenda

Met de uitvoeringsagenda laat het college zien welke beleidsinstrumenten het gaat inzetten om de woningbouwregie te versterken en de doelen uit dit programma te verwezenlijken. Niet alles kan tegelijk en daarom is er ook een prioritering in de tijd aangebracht. De behandeling en vaststelling van het programma kan om aanpassing van de uitvoeringsagenda vragen. Daarom stelt het college deze pas definitief vast na besluitvorming door de raad.

Kanttelingen

1.1. De Omgevingsvisie is nog niet vastgesteld en is leidend

De ambitie zoals verwoord en vastgesteld in het programma volkshuisvesting is een ambitie die wij volkshuisvestelijk voorstelbaar vinden. Vaststelling ervan loopt vooruit op de Omgevingsvisie (planning vaststelling 2024) is dan ook onder voorbehoud van de brede behandeling en de vaststelling van de Omgevingsvisie. Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg vormt daarvoor de input. In het kader van de Omgevingsvisie vindt er een brede integrale afweging plaats tussen diverse belangen waaronder wonen, natuur, water, landbouw en bedrijvigheid. We onderzoeken twee scenario's om de effecten van de te maken keuzes in beeld te krijgen. Dit leidt tot een voorkeursscenario. Uiteindelijk is het uw raad die een afweging maakt tussen de verschillende belangen en de Omgevingsvisie vaststelt. Op basis van de Omgevingswet is de Omgevingsvisie zelfbindend voor de gemeente. Indien de volkshuisvestelijke ambities niet passen binnen de kaders van de Omgevingsvisie dient een aanpassing op het programma volkshuisvesting plaats te vinden.

1.2 De relatief lage realisatie van de afgelopen jaren vraagt om een forse omslag

De ambities vragen inderdaad om een verdubbeling van de gemiddelde woningtoename per jaar. De realisatie is al aan het toenemen en met de omslag zijn we al in 2022 begonnen. Door versteviging van de ambtelijke organisatie, verbetering van de werkprocessen en prioritering. Wij gaan hiermee verder door verbeteringen in beleid, verdere verbeteringen in procedures, regionale versnellingsstafel, het benutten van subsidies, en dergelijke.

1.3. De economische tegenwind zet de doelen onder druk

Juist dan is het van belang met scherpe doelen te komen en die samen met het speelveld van bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties zowel lokaal als in regioverband in actie om te zetten. De grote ontwikkelaars in onze regio en de corporaties hebben ook de doelstellingen van een groter aantal betaalbare woningen bevestigd in de recente Woondeal Noordoost Brabant.

1.4. Meer overheidsbemoeienis kan ook een rem vormen voor woningbouw

Het college zet in op toevoeging van meer passende, betaalbare en duurzame woningen. Dit zijn woningen die aansluiten op de vraag en bijdragen aan een samenleving waarin iedereen prettig kan wonen en leven. Wij zien dit niet als bemoeienis maar als verheldering en aanscherping van de maatschappelijke doelen die we samen moeten bereiken. Niet voor niets hebben wij onze lokale en regionale partners betrokken bij het opstellen van dit programma. Dit geeft juist duidelijkheid aan ontwikkelaars van woningen en van aanbieders van woonzorg. Dit maakt planvoorbereiding in onze ogen juist efficiënter.

Financiën

De realisatie van de doelen uit dit programma raken vele activiteiten binnen de gemeente, waarvoor eigen financiële middelen zijn vastgesteld. Specifiek voor de Uitvoeringsagenda behorende bij dit programma volkshuisvesting is in de Kadernota is voor 2024, 2025 en 2026 een bedrag van € 100.000 per jaar voorgesteld.

Uitvoering

Voor de uitvoering zal het Toetsingskader per 1 juni 2023 worden ingezet bij de toetsing en advisering op woningbouw en woonzorgplannen. Het Uitvoeringsagenda geeft aan welke beleidsinstrumenten de komende jaren worden ontwikkeld en ingezet. Daarbij wordt per instrument samengewerkt met lokale en regionale partners. In 2023 en 2024 worden vanuit dit programma prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties en met zorg- en welzijnsorganisaties.

Communicatie

Het college stelt een communicatieplan op die ondersteunend zal zijn bij de doelen uit dit programma. De uitvoering ervan start na vaststelling van het programma door de gemeenteraad.

Een conceptversie van dit programma is voor advisering voorgelegd aan de Adviesraad Sociaal Domein Boxtel. Hun advies is bij dit besluit bijgevoegd alsmede de antwoordbrief van het college.

De provincie is ambtelijk geïnformeerd over de woningmarktonderzoeken in Boxtel en heeft ook een conceptversie ontvangen met de mogelijkheid om te reageren. Daarnaast heeft de provincie ambtelijk deelgenomen aan de belanghoudersbijeenkomst van 9 februari 2023. De provincie heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te reageren. Het college heeft per brief de gedeputeerde Wonen van de provincie, de RNOB, de gemeenten van de regio Noordoost Brabant en de gemeenten Tilburg en Eindhoven op de hoogte gebracht van het voorgestelde programma.

Bijlagen

1. Samen Bouwen aan een Thuis in Boxtel; Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028
2. Uitvoeringsagenda wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028.
3. Brief aan de regiogemeenten, RNOB, provincie en de gemeenten Tilburg en Eindhoven.
4. Brief ASD.
5. Antwoordbrief college aan ASD.

Boxtel, 30 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Ter inzage

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1322556

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023;

Besluit

1. Het beleidsdocument Samen Bouwen aan een Thuis in Boxtel; Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028 vast te stellen.
2. Het college te verzoeken tot uitvoering ervan over te gaan.
3. De gemeenteraad tenminste één keer per jaar via een raadsinformatiebrief Wonen te laten informeren over de uitvoering.
4. De concept uitvoeringsagenda wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028 voor kennisgeving aan te nemen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 4 juli 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden

Onderwerp

Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028.

Samenvatting

We werken toe naar een situatie waar jong en oud in de gemeente Boxtel een huis kunnen 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 worden 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

Voorstel college

1. Het beleidsdocument Samen Bouwen aan een Thuis in Boxtel; Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028 vast te stellen en ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden.
2. Vooruitlopend op de vaststelling van dat programma in de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028 in concept vast te stellen en voor kennisgeving aan de gemeenteraad te sturen.
3. Het toetsingskader voor woningbouwplannen per eerstvolgende van de maand na vaststelling door de gemeenteraad uit te voeren en vooruitlopend daarop al als richtinggevend voor adviezen te gebruiken.
4. De gemeenteraad tenminste één keer per jaar via een raadsinformatiebrief Wonen en een raadsinformatieavond Wonen te informeren over de uitvoering van dit programma.
5. Te besluiten dat vandaag 30 mei de griffie de stukken die behoren bij dit besluit openbaar kan maken.