

Uitvoeringsagenda Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel

Pijler 1: Een passend en betaalbaar huis; 2023-2027 (versie 23-04-2025)

Het Programma Volkshuisvesting en Wonen-Welzijn-Zorg Boxtel is in juli 2023 vastgesteld. Het programma en deze bijbehorende uitvoeringsagenda hebben een looptijd tot en met 2027. De output-doelen hebben een looptijd tot en met 2032 en over de lange termijn gezien is sprake van een tijdshorizon tot en met 2040. Het programma draagt bij aan het realiseren van de vier onderstaande ambities voor 2040.

Programma	Aanleiding
Programma Volkshuisvesting	<p>Ambitie Aangenaam Leven 1: Het woningaanbod past bij de behoefte. In alle kernen zijn woningen toegevoegd.</p> <p>Ambitie Algemeen Leven 6: De veiligheid en de beleving van veiligheid is verbeterd.</p> <p>Ambitie Verbindend Netwerk 3: De kracht van de samenleving wordt optimaal benut door ondersteuning van lokale netwerken en (burger)initiatieven.</p> <p>Ambitie Inclusieve Duurzaamheid 1: Er is sprake van een goede kwaliteit van de bodem en het water.</p>

Het programma bestaat uit drie pijlers:

Pijler 1: een passend en betaalbaar huis

Pijler 2: wonen met welzijn en zorg

Pijler 3: duurzaam wonen in wijken en dorpen

Bij het programma hoort ook een uitvoeringsagenda waarin is opgenomen wat we gaan doen om de beleidsdoelen te behalen. Deze uitvoeringsagenda is nog niet vastgesteld. Omdat het opstellen van de uitvoeringsagenda per pijler verschillende snelheden kent, gaan we deze per pijler apart vaststellen. Ondanks dat de uitvoeringsagenda van pijler 1 nog niet formeel is vastgesteld, zijn diverse projecten van deze agenda al uitgevoerd of thans in uitvoering.

In deze uitvoeringsagenda pijler 1 beschrijven we in totaal 21 (beleids)projecten die we uit gaan voeren of al hebben uitgevoerd om de output-doelen uit pijler 1 van het programma daadwerkelijk te kunnen realiseren. Al deze projecten dragen hier direct of indirect aan bij. Zowel het programma als de bijbehorende uitvoeringsagenda zijn integraal van opzet. Een goed samenspel tussen diverse disciplines en beleidsvelden is nodig om uiteindelijk de gewenste resultaten te kunnen bereiken. Daar waar maatregelen worden of zijn genomen vanuit andere beleidsvelden, wordt hier ter informatie naar verwezen.

De uitvoeringsagenda's voor pijler 2 en 3 zijn volgens planning na het zomerreces van 2025 gereed

Kort samengevat beogen we met het programma volkshuisvesting de volgende output-doelen te realiseren voor Boxtel:

Output-doel 1 (pijler 1 + 3):

In 2032 zijn er 2.285 woningen gerealiseerd, waarvan 1.300 t/m 2027 en nog eens 985 t/m 2032.

Doelgroepen: (koop)starters, doorstromende ouderen, forenzen gezinnen

Kwalitatieve mix: 30% sociale huur, 25% goedkope koop, 20% middensegment (betaalbare koop, huur/middenhuur), 25% vrij invulbaar

Kern Boxtel: 15% goedkope koop, 30% middensegment

Bovengrens sociale huur: € 900,07

Bovengrens middenhuur: € 1.184,82

Bovengrens betaalbare koop: € 405.000 (prijspeil 2025)

Bovengrens goedkope koop: € 283.500 (prijspeil 2025)

Output-doel 2 (pijler 1 + 2):

In 2028 zijn er minimaal 200 en maximaal 300 flexwoningen gerealiseerd, bovenop de programmering voor reguliere woningen.

Doelgroepen: starters en spoedzoekers

Output-doel 3 (pijler 1 + 2):

In 2032 is het woningaanbod in (kleine) kernen versterkt door toevoegen kleine woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, levensloopgeschikte en geclusterde woningen voor senioren, in iedere kern ten minste 30% sociale huur in aandeel nieuwbouw.

Output-doel 4 (pijler 2):

In 2032 heeft Boxtel een sterke toename in het aanbod van senioren geschikte woningen gerealiseerd, zowel door middel van 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. De gewenste omvang van de toename zal later in de woonzorganalyse nader worden gespecificeerd.

Output-doel 5 (pijler 2):

In 2032 voorziet Boxtel in de woon- en ondersteuningsbehoefte van diverse aandachtsgroepen om hen zo zelfstandig mogelijk te laten deelnemen aan de samenleving.

Output-doel 6 (pijler 2):

In 2032 heeft Boxtel door extra groei van het woningaanbod in de kleine kernen bijgedragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van deze kernen.

Output-doel 7 (pijler 3):

In 2032 ligt Boxtel op koers met de uitvoering van de Transitievisie Warmte en de realisatie van de daarin opgenomen doelen op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad en woonomgeving.

Project	1.1	Toetsingskader nieuwbouw																	
Omschrijving	<p>Bij woningbouwinitiatieven in bestaande kernen en in het buitengebied passen we het programma volkshuisvesting (en daarvan het toetsingskader) als vertaling vanuit de Omgevingsvisie toe bij planbeoordeling. We informeren potentiële initiatiefnemers via generieke informatievoorziening (onder andere de gemeentelijke website) over onze ambities en wijze van beoordeling. Daarmee zijn de uitgangspunten van de gemeente helder en vooraf bekend.</p> <p>De nadruk in het wenselijke woningbouwprogramma ligt op betaalbare woningen, levensloopgeschikte woningen (waarvan een groot deel in geclusterde woonvorm met collectieve ruimte, tuin e.d. in zowel huur als koop) en ruimte voor vernieuwende woonvormen en zelfbouw (zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).</p> <p>Het toetsingskader is inmiddels gereed en wordt in 2025 samen met de doelgroepenverordening en het vereveningsfonds geëvalueerd.</p>																		
Huidige status	Gerealiseerd en geïmplementeerd in organisatie																		
Output-doel	1; 2; 3; 4;																		
KPI's	Aantal verleende omgevingsvergunningen; gespecificeerd per kern/per marktsegment																		
	Trekker			Deelnemers			Planning												
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
													Gereed						
													Evaluatie Q2 '25						

Project	1.2	Vereveningsfonds/Volkshuisvestingsfonds										
Omschrijving	<p>Er kunnen woningbouwinitiatieven zijn waarbij om aannemelijke redenen (bijvoorbeeld complexiteit in ontwikkeling) het woningbouwprogramma niet passend te maken is met het programma Volkshuisvesting, er ook geen compensatie op een andere locatie mogelijk is en het initiatief vanuit algemeen belang toch doorgang moet vinden. Voor dit soort plannen heeft de gemeente een volkshuisvestingsfonds ingesteld waarin de initiatiefnemer een afdracht dient te doen in de vorm van een financiële bijdrage. Met de reserve Volkshuisvestingsfonds kunnen plannen waar meer sociale huur wordt gerealiseerd, worden ondersteund met een financiële bijdrage. Deze regel is niet van toepassing op bouwplannen tot en met 3 woningen.</p> <p>Echter, alleen geld in een fonds is geen garantie voor meer sociale huurwoningen. De gemeente neemt daarom een pro-actieve rol aan en zal per kern afzonderlijk bekijken welke acties nodig zijn om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden.</p>											
Huidige status	Gerealiseerd en geïmplementeerd in organisatie											
Output-doel	1; 3; 4;											
KPI's	Hoeveelheid € in fonds; Aantal gefinancierde sociale huurwoningen uit fonds;											
	Trekker			Deelnemers			Planning					
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
							BOX: Q1 2024 afgerond					

Project	1.3	130% Plancapaciteit																	
Omschrijving	We zoeken in lijn met de Omgevingsvisie Boxtel actief naar mogelijkheden om de beschikbare plancapaciteit per kern te vergroten naar 130% van de ambitie. Het idee hierachter is dat algemeen wordt aangenomen om 130% plancapaciteit achter de hand te hebben om de ambitie te behalen, omdat gemiddeld genomen 30% van dit totaal om uiteenlopende redenen niet doorgaat. Inmiddels is de Omgevingsvisie Boxtel vastgesteld en is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor inbreiding.																		
Huidige status	Het beschikbaar hebben van voldoende plancapaciteit voor woningbouw is een continu doorlopend proces dat in de organisatie is geïmplementeerd. Het doel is nog niet bereikt.																		
Output-doel	1; 3; 4;																		
KPI's	Voorraad harde plancapaciteit per kern;																		
	Trekker			Deelnemers			Planning												
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
													Opgenomen in werkwijze en projecten.						

Project	1.4	Actief grondbeleid																
Omschrijving	Bij een grotere bouwambitie met het gewenste woningbouwprogramma past een actiever gemeentelijk grondbeleid. Boxtel heeft daarom op 12 september 2023 een Nota Grondbeleid vastgesteld, die het mogelijk maakt een actief grondbeleid te voeren. Deze Nota bevat verschillende instrumenten en een bijbehorend afwegingskader, deels om gewenste ontwikkelingen te stimuleren, deels ook om meer regie te kunnen voeren en desgewenst over te kunnen gaan tot strategische aankopen.																	
Huidige status	Beleid is in uitvoering.																	
Output-doel	1; 2; 3; 4;																	
KPI's	Aantal keer (jaarbasis) dat het instrument 'strategische (grond)verwerving' is ingezet om volkshuisvestelijke doelen te bereiken.																	
	Trekker					Deelnemers					Planning							
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
											Formeel geregeld in 2023. Voor uitvoering zie 1.5.							

Project	1.5	Strategie woningbouwontwikkeling																	
Omschrijving	<p>Voortbouwend op o.a. het onderzoek inbreiding en de omgevingsvisie wordt een strategie opgesteld voor woningbouwontwikkeling. Deze strategie stelt de gemeente in staat voor de korte tot middellange termijn regie te nemen en planmatig gewenste woningbouwontwikkelingen in gang te zetten en deze plannen waar mogelijk te versnellen. Om de planning te versnellen en het verwachtingenmanagement te verbeteren voeren we een versnelde aanpak woningbouw in. We gaan hiertoe onderzoek doen en betrekken hierbij effectieve voorbeelden elders, zoals de versnellingsaanpak in de gemeente Veldhoven. We presenteren hiertoe een procesaanpak. En maken duidelijk voor welke woningbouwplannen dit geldt.</p> <p>Om dit te bereiken is een regionale versnellingstafel ingericht die onderzoekt hoe woningbouwplannen versneld kunnen worden gerealiseerd. Het is de bedoeling dat op termijn ook een lokale versnellingstafel operationeel wordt. Daarnaast hebben we een projectgroep samengesteld, die kijkt naar mogelijke quick wins, naar de gewenste mix tussen inbreiding/uitbreiding en hoe moet worden gestuurd op de opgave.</p>																		
Huidige status	Beleid is in ontwikkeling. Uitvoering betreft een continu doorlopend proces.																		
Output-doel	1; 2; 3; 4;																		
KPI's	Toegevoegde voorraad harde plancapaciteit per jaar; aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen per jaar																		
	Trekker						Deelnemers						Planning						
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	

Project	1.6	Sociale grondprijzenbrief																	
Omschrijving	Bortel heeft in 2024 de sociale grondprijzenbrief vastgesteld waarin de grondprijzen voor sociale woningbouw in 2024 zijn vastgelegd.																		
Huidige status	Sociale grondprijzenbrief is vastgesteld in 2024.																		
Output-doel	1; 2; 3;																		
KPI's	Aantal verkochte m2 gemeentegrond t.b.v. sociale woningbouw																		
	Trekker					Deelnemers					Planning								
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
												BOX Q1 2024 afgerond							

Project	1.8	Versterking bijzondere positie corporaties																																											
Omschrijving	<p>Om de opgave om meer sociale huurwoningen te kunnen realiseren, is het nodig dat de positie van woningcorporaties wordt versterkt. Het ontbreekt de corporaties soms aan grond om te bouwen. Bovendien kan er soms sprake zijn van oneigenlijke concurrentie met marktpartijen die sociale huurwoningen aanbieden, in die zin dat de gemeente hier niet zonder meer regels voor het toewijzen van woningen aan kwetsbare doelgroepen kan opleggen en dat contractueel moet worden vastgelegd dat deze woningen ook gedurende een afgesproken termijn binnen de huurprijsgrenzen voor sociale huur worden verhuurd.</p> <p>Daarom geeft de gemeente bij de uitvoering van haar beleid waar mogelijk voorrang aan de opgaven van de woningcorporaties. Daarnaast heeft de gemeente instrumenten ontwikkeld waarmee we bij initiatieven van marktpartijen (ontwikkelaars, bouwers en beleggers) ook een gedeelte sociale huurwoningen kunnen 'afdwingen', hetzij door de marktpartij zelf te realiseren, hetzij door een corporatie in positie te brengen. Hierdoor zorgen we ervoor dat het gewenste aandeel sociale huur ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in het sociale segment beschikbaar blijft.</p> <p>Er is een aantal situaties waarbij gemeentelijke uitgifte van onroerende zaken kan plaatsvinden zonder dat daaraan voorafgaand een openbare biedprocedure wordt gehouden. Bij het voornemen tot uitgifte wordt onderbouwd waarom er redelijkerwijs sprake is van slechts één serieuze gegadigde voor de aankoop van de betreffende gemeentelijke onroerende zaak en dit wordt gepubliceerd. Het betreft de volgende gevallen:</p> <p>Voorgenomen transacties op grond van de (wettelijke) taak van de corporatie waaronder het huisvesten van kwetsbare doelgroepen Voorgenomen transacties ter realisatie van algemene, maatschappelijke en ruimtelijke doelen Voorgenomen transacties ter realisatie van prestatieafspraken met de gemeente</p>																																												
Huidige status	Dit betreft een continu proces in samenwerking met de corporaties.																																												
Output-doel	1; 2; 3;																																												
KPI's	Aantal harde bouwtitels voor sociale huurwoningen; Aantal verleende omgevingsvergunningen voor sociale huurwoningen;																																												
	Trekker <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gem</th> <th>Corp</th> <th>Mrkt</th> <th>Zorg</th> <th>Welz</th> <th>Inw</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Deelnemers <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gem</th> <th>Corp</th> <th>Mrkt</th> <th>Zorg</th> <th>Welz</th> <th>Inw</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Planning <table border="1"> <thead> <tr> <th>'23</th> <th>'24</th> <th>'25</th> <th>'26</th> <th>'27</th> <th>'28</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> </tr> </tbody> </table> <p>Continu proces.</p>			'23	'24	'25	'26	'27	'28						
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																								
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																								
'23	'24	'25	'26	'27	'28																																								

Project	1.9	Onderzoek inbreiden en verdichten																
Omschrijving	<p>We hebben in beeld gebracht onder welke voorwaarden en op welke plekken het stedenbouwkundig eventueel mogelijk is om te verdichten of in te breiden in het stedelijke gebied conform de huidige provinciale omgevingsverordening, waarbij een goede ruimtelijke kwaliteit leidend blijft. Bijvoorbeeld door het bij sommige kavels met grote tuinen onder duidelijke voorwaarden toe te staan deze te verdichten of restruimte te herbestemmen voor wonen, waardoor extra woningen kunnen worden toegevoegd. Het betreft een intern onderzoek en het heeft potentiële inbreidingslocaties opgeleverd met daarbij randvoorwaarden voor ontwikkeling en een schatting van aantallen en typen woningen. Initiatieven zijn hierdoor beter te toetsen en initiatiefnemers weten beter waar ze aan toe zijn. Het onderzoek kan voorstellen opleveren voor concrete vervolgacties in de komende jaren. Voorstellen dienen uiteraard te passen binnen de kaders van de omgevingsvisie.</p> <p>We onderzoeken nog in hoeverre beleid voor kavelsplitsing kan worden meegenomen in het splitsingsbeleid, zonder dat het splitsingsbeleid verbreed wordt met het gehele inbreidingsbeleid. Zo'n verbreding zou mogelijk tot ongewenste vertraging kunnen leiden.</p>																	
Huidige status	Het onderzoek is lopende. De onderzoeksresultaten worden nu verder uitgewerkt.																	
Output-doel	1; 2; 3; 4;																	
KPI's	Aandeel toegevoegde plancapaciteit op inbreidingslocaties; Aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen op inbreidingslocaties;																	
	Trekker					Deelnemers					Planning							
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
													Gepland Q2/Q3 2025					

Project	1.10	Parkeernormennota																																							
Omschrijving	<p>Er wordt een nieuwe parkeernormennota opgesteld. Hierin wordt aandacht gegeven aan de mobiliteitstransitie als sturingsinstrument. We willen de beheersbaarheid van parkeren in de toekomst duurzaam waarborgen. De parkeernormennota is integraal onderdeel van het Mobiliteitsplan.</p> <p>In de parkeernormennota wordt op basis van kengetallen gedifferentieerd tussen diverse woningbouwsegmenten. Doel is altijd om de parkeerbalans in een (woon)gebied te behouden en waar nodig te versterken.</p> <p>We hebben bekeken of de toekomstige vormen van mobiliteit aanleiding geven tot het bijstellen van de parkeernormen. En of het aantal parkeernormen moet worden uitgebreid om daarmee beter aan te sluiten bij de doelgroepen (een- en tweepersoonshuishoudens, senioren, sociale huurwoningen) of woonconcepten (bijvoorbeeld zorgwoningen) die in dit programma worden beoogd. Eveneens is bekeken of en hoe we in proeftuinen kunnen experimenteren met nieuwe mobiliteitsconcepten. Hierbij zal de gemeente beheersbaarheid van parkeren nu en in de toekomst duurzaam willen waarborgen. Een en ander dient dit passend te zijn binnen de Omgevingsvisie 2040.</p> <p>Al deze bevindingen worden meegenomen in de parkeernormennota.</p>																																								
Huidige status	De parkeernormennota is nog niet vastgesteld. Planning is Q3 2025.																																								
Output-doel	1; 2; 3; 4;																																								
KPI's	I.o.m. mobiliteit																																								
	Trekker <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gem</th> <th>Corp</th> <th>Mrkt</th> <th>Zorg</th> <th>Welz</th> <th>Inw</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Deelnemers <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gem</th> <th>Corp</th> <th>Mrkt</th> <th>Zorg</th> <th>Welz</th> <th>Inw</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw							Planning <table border="1"> <thead> <tr> <th>'23</th> <th>'24</th> <th>'25</th> <th>'26</th> <th>'27</th> <th>'28</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Afgerond Q3 2025</p>	'23	'24	'25	'26	'27	'28						
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																				
Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw																																				
'23	'24	'25	'26	'27	'28																																				

Project	1.11	Transformeren van kantoren en bedrijfspanden																	
Omschrijving	<p>In het onderzoek naar de mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, hebben we ook gekeken naar de mogelijkheden van transformatie van leegstaande kantoren en bedrijfspanden naar woningen. Om economische redenen zijn in het centrum veel panden afgevallen als potentiële locatie voor een transformatie naar een woonbestemming. Dat heeft voornamelijk te maken met de wens om bedrijvigheid en winkels in het centrum op peil te houden, gelet op het teruglopende voorzieningenniveau.</p> <p>Het benutten van kansen om bestaande panden te transformeren naar een woonbestemming betreft een continu proces waarbij de gemeente ook afhankelijk is van het initiatief van derden. Nieuwe initiatieven zullen daarom in de toekomst van geval tot geval worden beoordeeld.</p>																		
Huidige status	Het betreft een continu proces waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft t.a.v. initiatieven van derden.																		
Output-doel	1; 3;																		
KPI's	Aantal verleende omgevingsvergunningen voor het transformeren van een bestaand pand naar wonen;																		
	Trekker			Deelnemers			Planning												
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
													Continu proces; initiatieven van derden						

Project	1.12	Beleid woningsplitsing										
Omschrijving	<p>Om het splitsen van grote panden in meerdere zelfstandige wooneenheden makkelijker te maken stellen we beleid op over woningsplitsing (waar wel en waar niet) met een bijbehorend toetsingskader en integreren dit in het programma volkshuisvesting. Doel is het beter gebruiken van de bestaande woningvoorraad en wegnemen of versoepelen van belemmerende factoren daarbij. Te denken valt aan eisen t.a.v. parkeren, minimaal perceeloppervlak, eigen opgang/oprit, huisnummerbesluit, aantal voordeuren in een bepaalde straal, etc. Dit is niet in alle situaties gewenst. We onderzoeken nog of we ook de mogelijkheden om panden te verkameren meenemen in dit beleid.</p> <p>We werken in samenwerking met verschillende disciplines aan kaders en richtlijnen, als basis voor splitsingsbeleid. De planning van deze maatregel is afhankelijk van het type instrument dat we gaan toepassen. De splitsingsmogelijkheden zijn vanwege complexiteit niet meegenomen in het onderzoek inbreiding, zie maatregel 1.10.</p>											
Huidige status	Beleid nog niet vastgesteld. Planning is Q3 2025.											
Output-doel	1; 3; 4;											
KPI's	Aantal verleende omgevingsvergunningen voor het splitsen van een woning;											
	Trekker			Deelnemers			Planning					
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
							Gepland Q3 2025					

Project	1.13	Meerjaren prestatieafspraken																
Omschrijving	De gemeente maakt met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers prestatieafspraken. Zij werkt dit uit in meerjarenafspraken (op te stellen in 2025) met jaarschijven. Afspraken gaan over o.a. het beschikbaar hebben van voldoende en betaalbaar houden sociale huurwoningen, het voeren van een terughoudend verkoopbeleid, het verbeteren en verduurzamen van sociale huurwoningen, wonen met zorg en leefbaarheid. Bij het opstellen van nieuwe meerjaren prestatieafspraken zullen ook relevante zorgpartijen worden betrokken.																	
Huidige status	Nog niet vastgesteld. Planning Q4 2025.																	
Output-doel	1; 2; 3;																	
KPI's	Aantal harde bouwtitels voor sociale huurwoningen; Aantal verleende omgevingsvergunningen voor sociale huurwoningen;																	
	Trekker					Deelnemers					Planning							
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
	Gepland in 2025																	

Project	1.14	Huisvesting jongvolwassenen die uitstromen uit jeugdzorg																	
Omschrijving	<p>Vanuit het regionale project 'uitstroom jongeren in verblijf' is een koppeling gemaakt met de WMO doelgroep 'jongvolwassenen in beschermd wonen-locaties' die zelfstandig kunnen wonen maar een vorm van ambulante hulpverlening nodig hebben. Samen met de corporaties is in 2024 een verkenning gestart die in 2025 verder wordt uitgewerkt (WWZ overleg mix woonvormen en concepten).</p> <p>In Boxtel zijn twee trainingshuizen die nu zijn omgezet naar 'beschermd wonen'. Deze nieuwe financieringsopzet biedt financieel ruimte om lokaal lichtere voorzieningen te realiseren.</p>																		
Huidige status	De trainingshuizen Boxtel zijn gerealiseerd																		
Output-doel	2; 3; 4;																		
KPI's	Aantal gehuisveste jongeren uit uitstroom Jeugdzorg/beschermd wonen																		
	Trekker						Deelnemers						Planning						
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
													In voorbereiding						

Project	1.15	Doelgroepenverordening																
Omschrijving	De gemeente Boxtel heeft in 2023 een Doelgroepenverordening vastgesteld, waardoor er gebruik gemaakt kan worden van de overgangsregeling in de Omgevingswet. De Doelgroepenverordening vindt zijn wettelijke grondslag in de Woningwet en biedt de mogelijkheid om in bestemmings- en omgevingsplannen te kunnen sturen op prijsklassen en woninggroottes. Hiermee kan de gemeente borgen dat er betaalbare en kwalitatief passende woningen worden gebouwd.																	
Huidige status	De doelgroepenverordening is vastgesteld en geïmplementeerd.																	
Output-doel	1; 2; 3; 4;																	
KPI's	Aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen;																	
	Trekker					Deelnemers					Planning							
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
													Afgerond 2023					

Project	1.16	Huisvestingsverordening																	
Omschrijving	<p>De gemeente Boxtel is voornemens om in 2025 een Huisvestingsverordening vast te stellen. Daarin wordt een regionale urgentieregeling opgenomen. Ook wil de raad onderzoeken of er een lokale regeling kan komen waarbij een keuze kan worden gemaakt om woningen toe te wijzen aan 'dragende inwoners'. De term 'dragende inwoners' komt uit het programmaplan 'Een thuis voor iedereen' en verwijst naar een experiment in Utrecht, waar een mix van 'vragende' en 'dragende' bewoners uiteindelijk heeft geleid tot een zelfstandige, duurzame woonvorm voor beide groepen. Om toewijzingscriteria te mogen stellen dient te worden aangetoond dat er sprake is van verdringing op de woningmarkt die voortkomt uit de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. In 2024 heeft adviesbureau RIGO een quick scan uitgevoerd waarin in nagenoeg alle woningmarktsegmenten schaarste is aangetoond. Een Huisvestingsverordening is derhalve een mogelijkheid om toewijzingscriteria te mogen stellen. Onderzocht wordt ook, of dat per kern kan worden gespecificeerd.</p> <p>De Huisvestingsverordening vindt zijn wettelijke grondslag in de Huisvestingswet. De wet is in 2024 aangepast, waardoor nu meer lokaal maatwerk bij woningtoewijzing mogelijk is.</p> <p>We willen in lijn hiermee samen met de corporaties en marktpartijen onderzoeken op welke wijze toewijzing aan mensen die een ondersteunende rol vervullen voor de samenleving, beter mogelijk wordt.</p>																		
Huidige status	Quick scan schaarste is gereed. Huisvestingsverordening nog niet vastgesteld. Planning lokaal deel is Q3 2025. Besluitvorming is voorzien in Q4 2025.																		
Output-doel	1; 2; 3;																		
KPI's	Aantal gehuisveste 'dragende' bewoners; aantal gehuisveste 'urgente' bewoners; aantal gehuisveste 'eigen' inwoners;																		
	Trekker						Deelnemers						Planning						
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
	Quick scan schaarste gereed Opstellen verordening gepland in Q3 2025																		

Project	1.17	Meergeneratiewoningen/mantelzorgwoningen																
Omschrijving	<p>We willen de mogelijkheden verruimen om met meerdere generaties op één adres te wonen, ook in situaties waarin er (nog) geen sprake is van mantelzorg. Dit kan door het verruimen van de bepalingen in de bestaande mantelzorgregeling, zodat het makkelijker wordt om woonruimte voor familieleden bij te plaatsen/ af te splitsen/ toe te voegen aan een bestand pand. We stimuleren bijzondere woonvormen waarin mantelzorgers en mantelzorgontvangers gemakkelijker samen kunnen wonen, met een sterke nadruk op het creëren van een omgeving waarin mensen voor elkaar kunnen zorgen en elkaar kunnen ondersteunen.</p> <p>We kijken daarbij ook naar de financiële/fiscale gevolgen voor inwoners.</p> <p>We nemen dit mee in het eerdergenoemde splitsingsbeleid (1.13)</p>																	
Huidige status	Nog niet gereed, wordt meegenomen in beleid woningsplitsing.																	
Output-doel	1; 3; 4;																	
KPI's	Aantal verleende omgevingsvergunningen voor (pré)mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen;																	
	Trekker					Deelnemers					Planning							
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
													Splitsingsbeleid gepland in Q3 2025					

Project	1.18	Flexwonen																	
Omschrijving	<p>Het regulier bijbouwen van permanente woonruimte kost vele jaren. Om in de tussentijd het tekort aan woonruimte te verminderen, wil de gemeente ook gebruikmaken van Flexwoningen. Voor Boxtel is de opgave om 200 á 300 flexwoningen te realiseren voor 2028.</p> <p>Bij Flexwoningen kan het college voor locaties die géén woonbestemming hebben (maar bijvoorbeeld bedrijfsterrein / groenstrook / parkeren) toch een ontheffing verlenen voor het tijdelijk plaatsen van Flexwoningen.</p> <p>Onderzocht wordt of tijdelijke woningen is samenwerking met een marktpartij te ontwikkelen zijn.</p>																		
Huidige status	Plan van aanpak is gereed. Uitvoering afhankelijk van moment aanvraag initiatiefnemer.																		
Output-doel	2;																		
KPI's	Het aantal beschikbare locaties t.b.v. flexwonen; het aantal verleende omgevingsvergunningen voor flexwoningen;																		
	Trekker					Deelnemers					Planning								
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
													Plan van aanpak gereed 2024						

Project	1.19	Vernieuwende woonvormen en zelfbouw										
Omschrijving	<p>De gemeente Boxtel stimuleert en faciliteert initiatieven voor nieuwe woonvormen. De gemeente spant zich in dat tenminste 20% van de nieuwe woningbouwplannen op niveau van de gemeente bestaat uit nieuwe woonvormen en zelfbouw, inclusief flexwoningen. Ook Tiny Houses hebben de aandacht.</p> <p>In 2024 is een leidraad opgesteld voor CPO's en andere nieuwe woonvormen. Daarin is tenminste aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informatievoorziening en het professioneel laten begeleiden van initiatieven (op kosten van de initiatiefnemers). - Ruimte in lokale regelgeving. - Prioriteit bij planbeoordeling en subsidieaanvragen. 											
Huidige status	Leidraad CPO gereed. Gemeente heeft faciliterende rol bij initiatieven van derden.											
Output-doel	4;											
KPI's	Aandeel harde plancapaciteit voor nieuwe woonvormen en zelfbouw; het aantal verleende omgevingsvergunningen voor nieuwe woonvormen en zelfbouw;											
	Trekker			Deelnemers			Planning					
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28
							Leidraad CPO en toetsingskader bijzondere woonvormen gereed in 2024					

Project	1.20	Digitale woningbouwmonitor																	
Omschrijving	De gemeente heeft een softwarepakket (Shintolabs) aangeschaft waarin de voortgang en realisatie van woningbouwprojecten wordt gemonitord. Dit doet de gemeente in afstemming met de andere gemeenten uit de regio Noordoost Brabant en de Provincie. Met deze vernieuwde woningbouwmonitor kunnen we zowel lokaal als in de regio effectiever regisseren op en verantwoorden over de woningbouwplanning- en realisatie per gemeente en per kern.																		
Huidige status	Shintolabs operationeel in 2024. Monitor is geïmplementeerd in organisatie.																		
Output-doel	1; 2; 3; 4;																		
KPI's	Toegevoegde voorraad harde plancapaciteit per jaar; aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen per jaar;																		
	Trekker					Deelnemers					Planning								
	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	Gem	Corp	Mrkt	Zorg	Welz	Inw	'23	'24	'25	'26	'27	'28	
													Shintolabs operationeel in 2024						