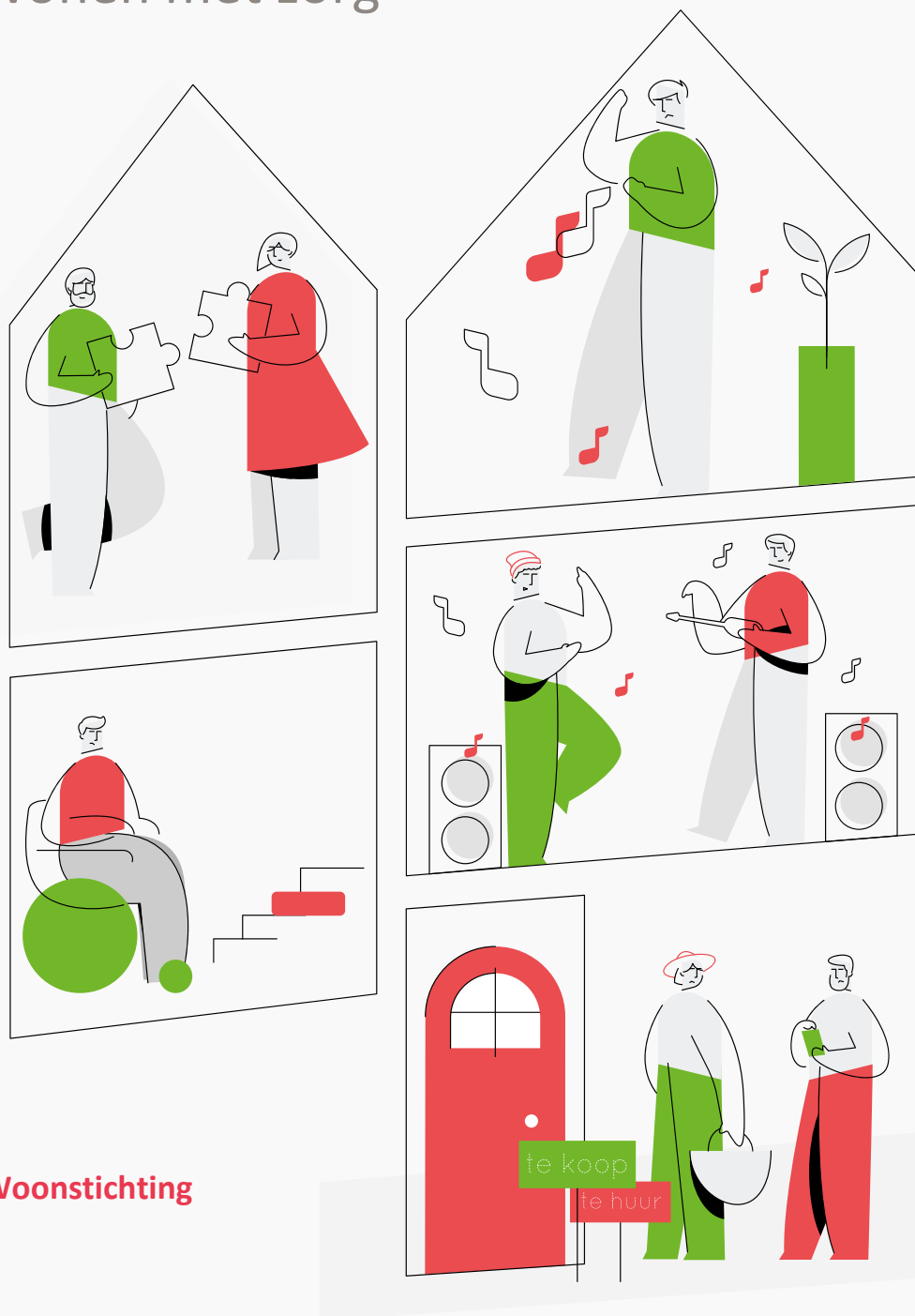


## Woningmarktonderzoek en onderzoek wonen met zorg



**Gemeente Boxtel, Woonstichting  
JOOST, Woonveste**

19 september 2022

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	19 september 2022
TITEL	Woningmarktonderzoek en onderzoek wonen met zorg
OPDRACHTGEVER	Gemeente Boxtel, Woonstichting JOOST, Woonveste
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Laurens van Dongen Tara Koster
PROJECTNUMMER	845.106
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>Samenvattende conclusies en advies</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>14</b>
1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek	14
1.2 Onderzoeksopzet	14
1.3 Leeswijzer	15
<b>2 Bevolking en huishoudens</b>	<b>16</b>
2.1 Bevolking en huishoudens	16
2.2 Ontwikkeling bevolking in de afgelopen jaren	17
2.3 Recente verhuisbewegingen	18
<b>3 De bestaande woningvoorraad</b>	<b>23</b>
3.1 Kenmerken van de woningvoorraad	23
3.2 Ontwikkeling woningvoorraad in de afgelopen jaren	30
3.3 Bewoning van de woningvoorraad	31
3.4 Ontwikkeling van de marktdruk	33
3.5 Buy to let	38
<b>4 Ontwikkeling van de woningbehoefte</b>	<b>41</b>
4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose	41
4.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte	43
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	45
4.4 Woningvraag speciale doelgroepen	55
4.5 Kwetsbaarheid van wijken en kernen	58
4.6 Woningbehoeftescenario's en toekomstverkenningen	61
4.7 Vergelijking met de planvoorraad	65
<b>5 Wonen met zorg</b>	<b>68</b>
5.1 Woonvraag ouderen	68
5.2 Woonvraag cliënten Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp met verblijf	71
5.3 Woonvraag overige doelgroepen	73
5.4 Aanbod wonen met zorg	74
5.5 De huisvestingsopgave: match tussen vraag en aanbod	76
5.6 Opgave in de kernen en wijken	78
<b>Bijlage 1: Factsheets per wijk</b>	<b>1</b>
<b>Bijlage 2: Beleidsinstrumenten</b>	<b>8</b>
De gemeente als overheid (publiekrecht)	8
De gemeente als contractpartner (privaatrecht)	13
De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten)	16
Huur- en koopcontracten	16
<b>Bijlage 3: Verdiepende figuren en tabellen</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage 4: De Doorzonscan</b>	<b>21</b>

# Samenvattende conclusies en advies

## Bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren

### *Voorzichtige bevolkingsgroei door buitenlandse migratie*

- In Boxtel wonen zo'n 33.000 inwoners en 14.600 huishoudens. Bijna de helft van de huishoudens in Boxtel behoort tot de corporatiedoelgroep, daaronder behoort ruim één op de vijf huishoudens tot de laagste inkomens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en een vrijwel even grote groep tot de overige corporatiedoelgroep. Bijna 15% van de huishoudens heeft een (hoog) middeninkomen van ongeveer €45.000 tot ongeveer 1,5 x het modale inkomen. Ruim 35% van de huishoudens in de gemeente heeft een hoger inkomen, vanaf ongeveer 1,5 x het modale inkomen.
- Het aantal inwoners van Boxtel steeg de afgelopen 10 jaar, maar niet hard. De jaarlijkse ontwikkeling was ook grillig. In sommige jaren was sprake van groei, in andere jaren was er nauwelijks bevolkingsgroei of nam de bevolking zelfs af (2013). De trendlijn ligt rond de 0, wat betekent dat in de afgelopen jaren per saldo nauwelijks groei was als gevolg van het binnenlandse migratiesaldo. Doordat er in Boxtel weinig is gebouwd in de afgelopen jaren, is er weinig toestroom geweest van elders. De bevolkingsgroei in de afgelopen jaren is het gevolg geweest van de buitenlandse vestiging in Boxtel.

### *Jonge huishoudens vestigen zich, vaak in de kern Boxtel; de kleinere kernen trekken gezinnen*

- Bijna de helft (49%) van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente Boxtel, zijn 1- en 2-persoonhuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Zij vinden veelal een woning in de kern Boxtel, en dan vaak in de wijk Boxtel-Centrum. Een op de vijf vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Gezinnen vinden vaak een woning in de kleinere kernen in de gemeente. De komst van jonge huishoudens en gezinnen is belangrijk voor de vitaliteit in de kernen en voor het draagvlak voor voorzieningen.
- Ook huishoudens die de gemeente verlaten, zijn veelal kleine jonge huishoudens. Het betreft bijna twee derde van de vertrekkende huishoudens. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te werken of studeren. Maar het komt ook voor dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden.

## De bestaande woningvoorraad

### *60% van de woningvoorraad is een koopwoning, bijna 30% sociale huur*

- Ruim 60% van de woningen in Boxtel is een koopwoning. In de kleinere kernen binnen de gemeente is dit aandeel hoger dan in de kern Boxtel zelf. Bijna een derde (29%) van de woningen in de gemeente is een sociale huurwoning, een kleine 10% is een particuliere huurwoning.
- Ruim een derde van de koopwoningenvoorraad (36%) in de gemeente bestaat uit rij-/hoekwoningen. Een bijna even groot deel (32%) betreft tweekappers, bijna een kwart (24%) zijn vrijstaande woningen. Een kleine 10% van de koopwoningen in de gemeente Boxtel zijn appartementen.
- Meer dan de helft van de koopvoorraad in de gemeente Boxtel heeft een WOZ-waarde tot € 350.000 (prijsspeil 1 januari 2021). Echter, goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 200.000 zijn er nauwelijks meer. Een kwart van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde vanaf € 450.000.
- Bijna 80% van de corporatiewoningen heeft op dit moment een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25). Dit is de huurprijsgrens voor het passend toewijzen van woningen aan kleine huishoudens. Een relatief groot deel van de corporatiewoningen (14%) heeft een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46), een belangrijk segment voor jonge huishoudens. Volgens de Lokale

Monitor Wonen heeft ongeveer een kwart van de particuliere huurwoningen in de gemeente Boxtel een sociale huur, ongeveer een derde een middenhuur en ruim 40% een dure huur vanaf € 950.

#### ***Driekwart groene energielabels, grootste opgave in de particuliere voorraad***

- Bijna driekwart van de woningvoorraad in de gemeente Boxtel heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een groen energielabel. In de sociale huurvoorraad is het aandeel woningen met een groen energielabel aanmerkelijk groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad.
- De meeste echt slechte energielabels zijn er in de particuliere huurvoorraad; hier heeft 13% van de woningen een label G, 6% een label F en 7% een label E. In de koopvoorraad is dit 9%, 8% en 3%.

#### ***Weinig voor ouderen geschikte woningen, wel veel woningen potentieel geschikt te maken***

- Met het ouder worden van de bevolking en de sterke toename van het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de komende jaren, neemt het belang van voldoende levensloopgeschikte woningen toe.
- Slechts een beperkt deel van de woningvoorraad in de gemeente Boxtel is geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking. Het betreft 13% van de woningvoorraad. Wel is een groot deel van de woningvoorraad potentieel geschikt; met een relatief beperkte investering geschikt te maken. Daarbij moet met name gedacht worden aan het plaatsen van een traplift om alle primaire woonfuncties zonder trappenlopen bereikbaar te maken. Dit betreft 63% van de woningvoorraad in de gemeente.
- Veel alleenstaande ouderen wonen niet in een levensloopgeschikte woning.

#### ***Veel jongeren in een particuliere huurwoning***

- Twee derde van de huishoudens in Boxtel woont in een koopwoning. Het aandeel jonge huishoudens (tot 25 jaar) dat in een koopwoning woont, is aanmerkelijk kleiner dan gemiddeld in de gemeente. Van deze groep woont ongeveer 20% in een koopwoning. Veel vaker (57%) wonen zij in een corporatiewoning, maar een groot deel (bijna een kwart) woont in een particuliere huurwoning.
- Ook alleenstaanden en eenoudergezinnen wonen wat minder vaak dan gemiddeld in een koopwoning. Deze groepen wonen vaak in een corporatiewoning.

#### ***Weinig goedkope scheefheid, veel lage inkomens in particuliere huur***

- Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort meer dan 80% tot de corporatiedoelgroep. Zo'n 15% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen.
- Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort ongeveer 60% tot de corporatiedoelgroep.

#### ***Flinke prijsstijgingen in de koopsector, enige toename marktdruk sociale huursector***

- De marktdruk in de koopsector in de gemeente Boxtel is de afgelopen jaren toegenomen. Vooral de gemiddelde transactieprijs nam aanmerkelijk toe, € 300.000 eind 2018 naar zo'n € 440.000 in het laatste kwartaal van 2021.
- De gemiddelde actieve zoektijd van woningzoekenden in de sociale huursector nam de afgelopen jaren licht toe. Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen nam in delen van de voorraad toe. Per saldo is er sprake van enige toename van de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Boxtel.

### *Middeninkomens kunnen moeilijk een woning kopen*

- De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 40.000 een hypotheek krijgen van circa € 175.000 en een huishouden met een inkomen van € 45.000 een hypotheek van circa € 200.000. Om in de gemeente Boxtel een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 330.000 is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 68.000 nodig.

### *Slechts beperkt effect buy to let op kansen koopstarters*

- In de gemeente Boxtel wordt jaarlijks een zeer beperkt deel van woningen gekocht door investeerders. Sinds 2017 is dit jaarlijks 4% tot 5%.
- In dezelfde periode kochten koopstarters jaarlijks ongeveer een kwart tot een derde van de koopwoningen. Verreweg de meeste koopwoningen werden gekocht door doorstromers binnen de koopsector. Als we de ontwikkeling van het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders en door koopstarters in de tijd vergelijken, zien we dat er geen sprake is van het verdringen van koopstarters door investeerders. Er is geen aanleiding om opkoopbescherming in te stellen.

## **Ontwikkeling van de woningbehoefte**

### *Tot 2030 extra woningbehoefte van 1.480 tot 1.980 woningen*

- Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant. In deze prognose wordt ervan uit gegaan dat vestiging en vertrek in de gemeente in evenwicht zijn, er vestigen zich per saldo evenveel mensen als er vertrekken. Dit sluit voor Boxtel aan de op de trend van de afgelopen jaren. Echter, de reden dat zich niet meer mensen in de gemeente hebben gevestigd, is dat er naar verhouding erg weinig woningen aan de voorraad zijn toegevoegd, te weinig om per saldo ook te voorzien in de vraag van buiten de gemeente. Die vraag is er wel degelijk, Boxtel biedt een aantrekkelijk groen stedelijk woonmilieu en licht zeer gunstig ten opzichte van openbaar vervoer en snelweg en centraal tussen de steden Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. In jaren dat er meer woningen werden opgeleverd, was in Boxtel ook duidelijk sprake van een positief migratiesaldo.
- Daarom is voor Boxtel een Trendprognose gemaakt die is gebaseerd op de woningbouw in deze jaren. Volgens de Trendprognose neemt het aantal huishoudens in Boxtel in de periode 2022 tot 2025 toe met 425 en in de periode 2022 tot 2030 met 1.125. Dit ligt hoger dan waar de provinciale prognose vanuit gaat: een groei van 725 huishoudens in de periode 2022 – 2030.
- De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 3,5% nu naar 2% in 2030. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus vanuit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.
- De Trendprognose, gebaseerd op de werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente in de afgelopen jaren, komt inclusief de inloop van het woningtekort neer op het toevoegen van zo'n 185 woningen per jaar. Dit zijn 1.480 woningen in de periode tot 2030, waarvan 705 in de periode tot 2025 en 775 in de periode van 2025 tot 2030.
- Er is ook een scenario uitgewerkt dat niet is gebaseerd op trendmatige ontwikkeling van woningbehoefte, maar op de ambitie van de gemeente om een rol te spelen in de regionale verstedelijkingsopgave in de regio 's-Hertogenbosch. In dit ambitie scenario wordt ingezet op het

toevoegen van 500 extra woningen ten opzichte van de Trendprognose in de periode tot 2030: 1.980 extra woningen in de periode tot 2030.

#### ***Sterke toename 75-plus huishoudens***

- Het aantal 75-plus huishoudens in de gemeente neemt volgens de provinciale prognose de komende jaren sterk toe, van 15% van de huishoudens nu naar 20% in 2030 en 25% in 2040. Dat is een toename met twee derde. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar blijft ongeveer even groot. Het is dus vooral het aandeel oudere ouderen dat sterk toeneemt.
- De Trendprognose gaat uit van een toestroom van meer jongere huishoudens. Desondanks zal sprake zijn van een vergrijzende bevolking in Boxtel.
- Het aandeel gezinnen in de gemeente is nu 33%. Dit neemt af tot 32% in 2030 en 31% in 2040.
- Het aandeel middelbare kleine huishoudens blijft redelijke gelijk, het aandeel jonge huishoudens neemt naar verhouding behoorlijk af.

#### ***Grote wens om een woning te kopen***

- Het regionale woonwensenonderzoek geeft inzicht in de woonwensen van starters en doorstromers die zich richten op een woning in Boxtel. De wens om te kopen is groot. Van de starters wil ruim de helft een woning kopen. Zij richten zich veelal op het middensegment, tot € 450.000.
- Ook kleine huishoudens tot 35 jaar en van 35 tot 55 jaar die willen doorstromen, willen overwegend kopen. Zij hebben vaak meer te besteden dan starters. Ongeveer een kwart zoekt een woning in het duurste segment vanaf € 450.000.
- En ook gezinnen willen veelal kopen in Boxtel. Van deze groep richt bijna de helft zich op het duurste segment.
- Van de groep huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar wil ongeveer de helft bij verhuizing een woning kopen. Van de groep 75-plus huishoudens is dit nog 30%.

#### ***Geregeld tussenstap in de particuliere huur***

- De wens om te kopen blijkt voor veel huishoudens in de praktijk moeilijk te realiseren. Veel meer huishoudens dan uit het wensprofiel blijkt, hebben in de praktijk een huurwoning betrokken, vaak een particuliere huurwoning. Dit speelt bij alle onderscheiden huishoudentypen, maar het sterkst bij jongere huishoudens.
- Gezinnen slagen er het best in om hun koopwens te vervullen.
- Oudere huishoudens (75+) kopen minder vaak een woning dan uit hun woonwens blijkt en komen veel vaker in een sociale huurwoning terecht. Hierbij moet worden aangetekend dat met de generatiewissel die gaande is de verwachting is dat de kooporiëntatie van senioren de komende jaren wel verder toeneemt en meer ouderen ook in staat zijn weer een woning te kopen. Dat vraagt geschikt en aansprekend aanbod voor deze kritische groep.

#### ***Behoefte aan 355 tot 430 extra sociale huurwoningen***

- We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen in Boxtel op 355 tot 430 woningen in de periode tot 2030. Dat is 24% tot 29% van de totale extra woningbehoefte, in lijn met het huidige aandeel sociale huur op de woningvoorraad (29%).
- Deze behoefte sluit ook aan bij het percentage van 30% dat wordt genoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister de Jonge.

In vrijwel alle woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig, voor het inlopen van het huidige woningtekort en om te voorzien in de groei van de woningbehoefte. Alleen bij grondgebonden

huurwoningen in de vrije huursector ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

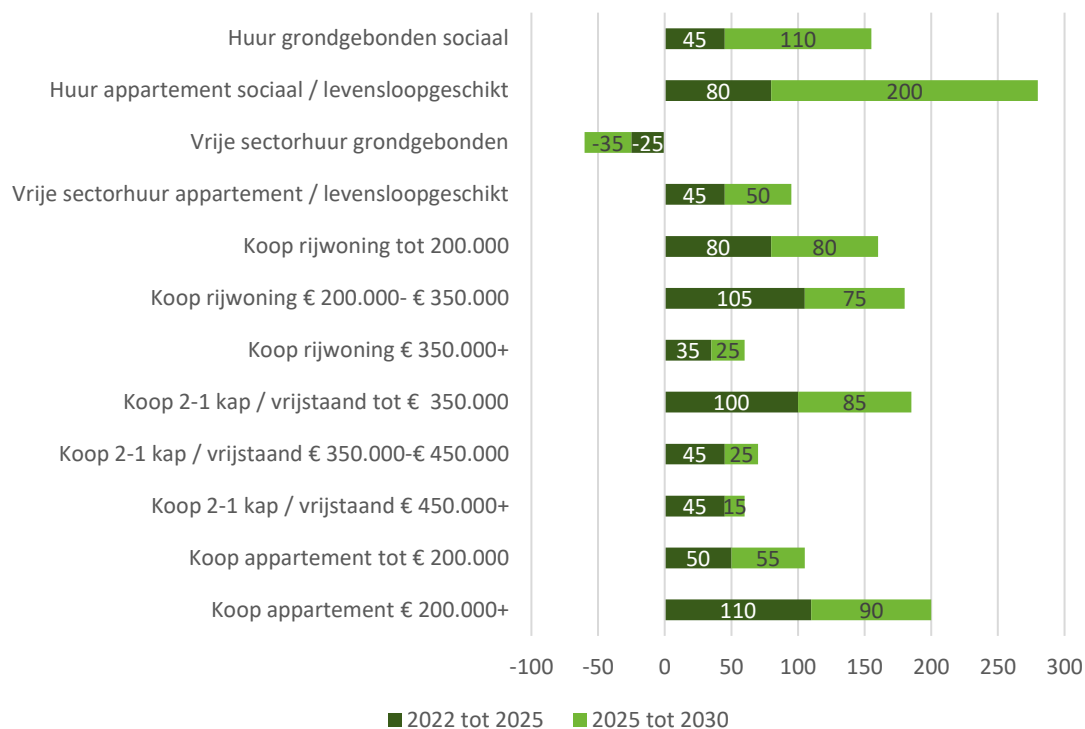
- **Vraag naar sociale huurwoningen:** Er is een extra vraag naar sociale huurappartementen/ levensloopgeschikte woningen en in iets mindere mate ook aan (vooral kleinere) grondgebonden sociale huurwoningen (kleinere eengezinswoningen voor kleine huishoudens en kleine gezinnen). De vraag naar appartementen is in belangrijke mate afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. De vraag naar grondgebonden woningen is vooral afkomstig van jonge huishoudens en starters, maar ook ouderen zijn geïnteresseerd in grondgebonden levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Daarnaast is er in Bostel ook wat extra vraag naar (kleine) eengezinswoningen in de sociale huur. Ook veel bijzondere doelgroepen op de woningmarkt zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Het betreft mensen die kunnen uitstromen uit Bescherm Wonen en de Maatschappelijke Opvang, statushouders, mensen die om medische redenen een andere woningen nodig hebben, mensen die door een onverwachte gebeurtenis in hun leven snel een andere woning nodig hebben (spoedzoekers), etc. Als de vraag van deze groepen boven-trendmatig toeneemt, zorgt dit voor een extra druk op de sociale huursector.
- **Vraag naar huurwoningen in de vrije sector<sup>1</sup>:** Er is een aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft per saldo appartementen. Er is vraag naar grondgebonden woningen in de vrije huursector, maar er komen potentieel ook veel van deze woningen vrij omdat de huidige bewoners de voorkeur geven aan het kopen van een woning. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning. Per saldo ontstaat er potentieel vraaguitval bij grondgebonden particuliere huurwoningen. In de huidige krappe woningmarkt zal dit zich niet meteen manifesteren.
- **Vraag naar koopappartementen.** Er is een behoorlijke extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich wat meer op het duurder segment, maar er is ook behoefte aan betaalbare koopappartementen.
- **Grote vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een grote extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel (koop)starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Zij profiteren niet van overwaarde van een koopwoning en kunnen vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad moeilijk betalen. Dit komt tot uitdrukking in een extra vraag naar koopwoningen tot € 200.000 en tussen € 200.000 en € 350.000. Met name het toevoegen van koopwoningen tot € 200.000 is lastig in de huidige marktomstandigheden. Het is belangrijk om bij het toevoegen van koopwoningen in het goedkope en betaalbare segment de wensen en verwachtingen van de doelgroep voor deze woningen niet uit het oog te verliezen. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen het meest op het betaalbare en middeldure segment, maar er is in de gemeente ook een extra vraag naar koopwoningen in het duurste segment.

---

<sup>1</sup> Vanaf 2024 worden de huurprijzen van woningen in de vrije sector gereguleerd door de invoering van het puntensysteem (vergelijkbaar met dat bij sociale huurwoningen). Op deze manier moet de vrije huursector betaalbaar blijven voor mensen met een middeninkomen. De huidige vraag van woningen in de vrije huursector bestaat voor het overgrote deel uit woningen in het middensegment (<€1.000 per maand).



Figuur 1: Gemeente Boxtel. Kwalitatieve woningbehoefte volgens trendprognose, naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2022

### **Belangstelling voor bijzondere woonvormen**

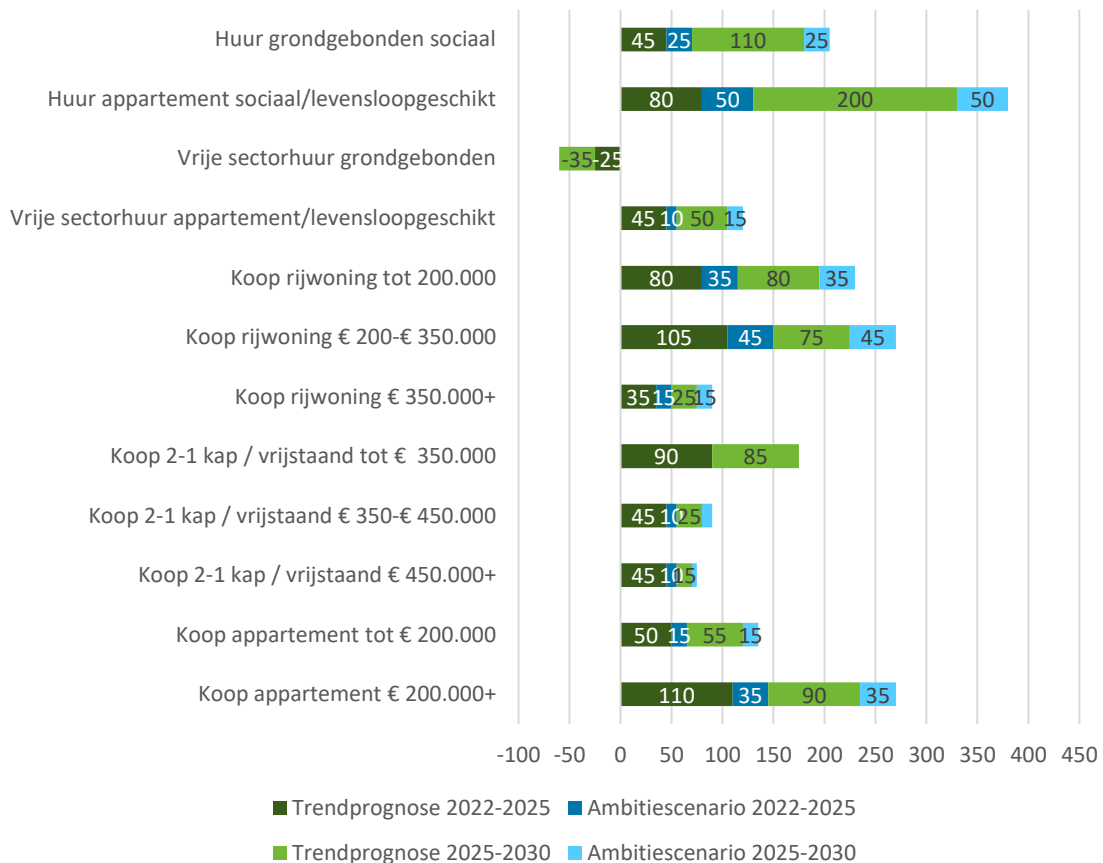
- Van de startende huishoudens heeft 20% belangstelling voor een tiny house en staat 15% open voor een tijdelijke woning. Ruim 10% ziet 'friends wonen', het delen van een woning met anderen als een optie.
- Kleine huishoudens en gezinnen die al zelfstandig wonen zijn minder geïnteresseerd in nieuwe woonvormen. Zij staan wel open voor een woning in een verbouwd kantoor of een verbouwde school of kerk. Ook voor meergeneratiewoningen is er belangstelling.
- Oudere huishoudens zijn geregeld geïnteresseerd in kleinschalige woonzorgprojecten, zelfstandige woonvormen met een gemeenschappelijke ruimte en wonen met gelijkgestemden.
- Van de jonge en middelbare kleine huishoudens heeft 30% tot 40% belangstelling voor het zelf bouwen van een woning op een eigen bouwkaavel. Onder gezinnen is dit zelfs bijna de helft. Van deze groepen geeft ruim een kwart aan (ook) belangstelling te hebben voor collectief particulier opdrachtgeverschap, het samen met anderen ontwikkelen van woningen.

### **Ambitiescenario**

Het ambitiescenario is niet gebaseerd op trendmatige ontwikkeling van woningbehoefte, maar op de ambitie van de gemeente om een rol te spelen in de regionale verstedelijkingsopgave in de regio 's-Hertogenbosch en op de zeer aantrekkelijke ligging en goede bereikbaarheid ten opzichte van Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. In dit ambitiescenario wordt ingezet op het toevoegen van 500 extra woningen ten opzichte van de Trendprognose in de periode tot 2030. Het toevoegen van extra woningen biedt Boxtel de mogelijkheid om te sturen op het aantrekken van specifieke doelgroepen en geeft ruimte om te voorzien in de woningbehoefte van groepen die minder makkelijk aan bod komen. De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor de uitwerking van het ambitiescenario:

- Minimaal het op peil houden van het percentage sociale huurwoningen en een plus waar nodig om toe te groeien naar het percentage dat het Rijk aangeeft.
- Kleinere woningen/appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, zowel huur als koop (nadruk op goedkoop en middelduur).
- Voor senioren dicht bij de voorzieningen en bijvoorbeeld clustering op terrein gezondheidsinstellingen.
- Permanente woningen voor huisvesting statushouders en arbeidsmigranten (gelet op de vergrijzing zullen we waarschijnlijk ook op termijn een beroep doen op arbeidsmigranten).
- Sociale structuur van Boxtel vraagt zeer zeker ook om het toevoegen van woningen in het duurdere segment. Meer mix van doelgroepen in de wijken. De ligging maakt dat Boxtel kansen biedt voor midden- en hogere inkomensgroepen.

Figuur 2: Gemeente Boxtel. Kwalitatieve woningbehoefte volgens ambitie scenario, naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2022

### Meer harde bouwplannen nodig

- Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte op basis van de Trendprognose is er nog onvoldoende plancapaciteit. De aanvullende woningbehoefte volgens de Trendprognose is tot 2030 1.480 woningen. Er zijn plannen voor 1.358 woningen. Dit betekent dat er, op basis van de Trendprognose, plannen moeten worden toegevoegd en dat er geen enkele ruimte is voor planuitval, die zich doorgaans wel voordoet.

- Er zijn voldoende harde plannen om in de aanvullende woningbehoefte in de komende jaren te voorzien. Voor de periode vanaf 2025 is dat zeker nog niet het geval.
- Als we de harde planvoorraad vergelijken met de kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030, stellen we het volgende vast:
  - Er is in bijna alle woningmarktsegmenten de komende periode sprake van een aanvullende woningbehoefte. In die zin sluiten de plannen aan bij de behoefteontwikkeling.
  - De enige echte mismatch doet zich voor bij grondgebonden woningen in de vrije huursector.
  - In de koopsector ligt het zwaartepunt in de plannen in het dure en het middeldure segment. Getalsmatig zijn er geen grote discrepanties, maar in de koopsector is ook veel vraag naar goedkopere woningen, zowel grondgebonden als appartementen. De planvoorraad voorziet hierin niet of nauwelijks.
  - In de sociale huursector zijn er veel te weinig harde plannen om in de behoefteontwikkeling volgens de Trendprognose te voorzien.

## Wonen met zorg

### *Forse toename vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen*

- Demografie is de belangrijkste factor in de toename van de vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Er zijn echter ook maatschappelijke trends die van invloed zijn op deze toekomstige vraag. Wij gaan er daarom in de prognose uit van de doorstroming van een deel van de ouderen van reguliere woningen naar geclusterde woonvormen, omdat verwacht kan worden dat vitale ouderen vaker zullen kiezen voor het wonen in een geclusterde woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.
- De vraag naar regulier wonen blijft het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen.
- De vraag naar geclusterd wonen (een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft in nabijheid van een woonzorgcentrum en woont met of zonder zorg) zal in verhouding meer gaan toenemen, van 1.000 woningen nu naar 1.710 woningen in 2040. De vraag naar geclusterd wonen met Wlz-zorg neemt toe van 410 plekken nu naar 730 in 2040. Er zijn momenteel weinig geclusterde woonvormen opgenomen in de planvoorraad.
- Voor ouderen die behoefte hebben aan geclusterd wonen is er momenteel een tekort van 245 woningen. Dit tekort loopt op tot 955 woningen in 2040, met name in de sociale huur- en koopsector.
- Op dit moment is het aanbod aan geclusterde woningen met Wlz-zorg gelijk aan de vraag. Dit slaat om naar een tekort van 300 woningen in 2040.

### *Overige kwetsbare groepen*

- De vraag naar woningen voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang bedraagt op jaarbasis ongeveer 25 woningen.
- De vraag naar woningen voor jongeren die 18 worden en uitstromen uit de jeugdzorg bedraagt op jaarbasis ongeveer 5 woningen.
- De vraag naar sociale huurwoningen voor mensen die uitstromen uit instellingen is onderdeel van de berekende totale vraag naar sociale huurwoningen. Als de vraag van deze mensen boven-trendmatig toe zou nemen, gaat het om een extra vraag ten opzichte van de ontwikkeling volgens de prognose.

- 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 lijkt op dit moment een tekort van 100 plekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Dit tekort wordt waarschijnlijk deels veroorzaakt doordat het aanbod niet volledig in beeld is en doordat veel Wlz-indicaties voor VG 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.
- Er zijn naar schatting zo'n 40 dak- en thuislozen in Boxtel. Deels overlapt deze groep met de groep spoedzoekers.

### Beleidsaanbevelingen

De druk op de woningmarkt in Boxtel is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. Dat is extra belangrijk omdat het in Boxtel de afgelopen jaren niet is gelukt flinke aantallen woningen toe te voegen. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de **sociale huurvoorraad** is toevoeging van appartementen en kleinere grondgebonden woningen gewenst. De vraag is sterk afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel van jongeren als van ouderen. Er is ook enige extra behoefte aan sociale huurwoningen voor gezinnen. Er zijn niet voldoende harde bouwplannen om te voorzien in de behoefte aan woningen in de sociale huursector. Het is daarom belangrijk plannen voor deze woningen snel 'op te harden' en toe te voegen.
- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen, zijn dat **kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfsperspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben**. Het gaat potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen, zeker als de vraag van de genoemde groepen in combinatie toeneemt (toename van het aantal vergunninghouders in een periode dat veel mensen werkloos raken en met spoed een goedkope woning nodig hebben). Reken niet te krap met de benodigde voorraad sociale huurwoningen. Kijk naar de mogelijkheden om de vraag waar op korte termijn niet in kan worden voorzien te bedienen met tijdelijke woningen. Het benodigde aandeel sociale huurwoningen op de totale behoefte ligt in lijn met het aandeel dat in de bestaande woningvoorraad aanwezig is.
- In de **koopvoorraad** ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van betaalbare woningen. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens en koopstarters steeds lastiger is een woning te kopen. In de harde planvoorraad ligt er een accent op het toevoegen van middeldure en dure koopwoningen. Er zijn onvoldoende plannen om de vraag naar goedkope koopwoningen in te vullen. Zet bij nieuwe woningbouwlocaties ook in op het toevoegen van plannen voor deze woningen. Heb daarbij ook aandacht voor de behoefte in de dorpen. De **doelgroepenverordening** is een instrument waarmee goedkopere koopwoningen voor een langere periode betaalbaar kunnen worden gehouden, ook als de eerste koper de woning verkoopt.
- Het is belangrijk om oog te houden voor onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en de huishoudensontwikkeling. De crisis van enkele jaren terug heeft zichtbaar gemaakt hoe snel de

temperatuur kan omslaan. Daarom het advies om in de komende jaren te (blijven) **werken met een bandbreedte voor de te verwachten woningvraag**, zowel kwantitatief als kwalitatief. De uitwerking van de scenario's in dit onderzoek geeft hierbij meer houvast. Het is van groot belang om in de **plancapaciteit** voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet. Daarnaast kunnen tijdelijke woningen bijdragen aan de meer flexibiliteit in de woningvoorraad.

- De **verkoop van corporatiewoningen waar minder behoefte aan ontstaat** om daarmee te voorzien in de toenemende behoefte aan goedkope koopwoningen kan een belangrijke strategie zijn om de kwalitatieve mismatch in delen van de woningvoorraad aan te pakken. Met de middelen die dit genereert, kunnen corporaties woningen toevoegen die aansluiten bij de behoefte van de veranderende bevolking. De verkoop van corporatiewoningen in een krappe woningmarkt roept vaak weerstand op, maar kan een belangrijk instrument zijn om in de veranderende vraag te voorzien. Verkoop van grotere grondgebonden corporatiewoningen kan **voorzien in de behoefte aan goedkopere koopwoningen**, hoewel er in Boxtel nog wat extra vraag is naar dergelijke woningen. Let er bij verkoop van corporatiewoningen op dat geen toekomstige problemen worden gecreëerd door woningen met een slechte energetische kwaliteit te verkopen aan kopers die geen geld hebben voor de benodigde verduurzaming van de woning.
- De **verduurzaming van de bestaande woningvoorraad** is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Dat vraagt om ook voor de particuliere voorraad actief te werken aan een strategie. Instrument als de 'Investeringsubsidie Duurzame energie en Energiebesparing' en de 'Duurzaam Thuis Wonen Lening' kunnen hier voor sommige woningeigenaren mogelijk bij helpen.
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt **de behoefte aan voor senioren geschikte woningen** in Boxtel toe. Het gaat om appartementen en kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de Verzilverlening) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe. Er zijn weinig van deze woning opgenomen in de planvoorraad voor de komende jaren.
- Het werkveld van **Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugd** is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als 'tussenstation' voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. De nieuwe aanpak vereist een omschakeling in denkwijze over in- en uitstroom en een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeente en corporaties.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

De gemeente Boxtel start op korte termijn met het opstellen van de nieuwe/vernieuwde woonvisie en woonzorgvisie. Om zicht te krijgen op de verhoudingen tussen vraag en aanbod (nu en in de nabije toekomst) en op de behoefte aan wonen met zorg, heeft de gemeente Companen het voorliggende woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Tegelijkertijd loopt de uitwerking van de verstedelijkingsakkoorden (waaronder die van de regio 's-Hertogenbosch) en de uitwerking van regionale woondeals op basis van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met het onderzoek ligt er een stevige onderzoeksmatige/cijfermatige basis voor het woonbeleid in Boxtel en voor de positionering van Boxtel in deze processen.

Het onderzoek geeft inzicht in de woningbehoefte binnen de gemeente voor de perioden 2021 tot 2025 en 2025 tot 2030, zowel in aantallen als in gevraagde kwaliteiten. Het onderzoek geeft een antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe ziet de huidige samenstelling van de bevolking eruit, hoe heeft de bevolking zich de afgelopen tijd ontwikkeld en hoe gaat de bevolking zich ontwikkelen in de toekomst?
- Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit, hoe heeft de woningvoorraad zich ontwikkeld en wat is de in de toekomst benodigde woningvoorraad? Daarbij wordt specifiek ingezoomd op de sociale huurvoorraad, middenhuur en de vraag naar wonen met zorg voor senioren.
- Welke woningen (naar eigendom, type en prijs) moeten de komende jaren toegevoegd worden om in de woningbehoefte te voorzien en wat is de transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad?
- Wat is de woningmarktpositie en de woonbehoefte van bijzonder (kwetsbare) doelgroepen als vergunninghouders, spoedzoekers, woonwagengebouwen en arbeidsmigranten?

Het onderzoek is uitgevoerd in nauwe samenwerking met de corporaties en in afstemming met Samen Ouder Worden in Boxtel (SOWIB). Ook marktpartijen zijn betrokken. Tijdens een marktkennerpanel is op basis van de onderzoeksuitkomsten uitgebreid gesproken over de woningmarktsituatie in Boxtel en de opgaven die marktpartijen zien. Bij dit gesprek waren naast de gemeente en de corporaties makelaars, ontwikkelaars en zorgpartijen aanwezig.

## 1.2 Onderzoeksopzet

De basis voor het onderzoek ligt in een uitgebreide statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse databronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS-statline en verhuisbewegingen gebaseerd op CBS-Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie en de VHE-bestanden van de betrokken woningcorporaties.

Voor de analyses van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het regionaal gehouden woonwensenonderzoek, een uitgebreid vragenlijstonderzoek in alle regiogemeenten).

Op basis van gegevens over het huidige zorggebruik van verschillende doelgroepen en van demografische trends, is een prognose opgesteld van de toekomstige vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg en van de jaarlijkse vraag naar woonruimte voor mensen die uitstromen uit een zorginstelling. Ook is het aanbod aan plaatsen wonen met zorg in de gemeente geïnventariseerd bij zorgpartijen, om de balans op te kunnen maken tussen vraag en aanbod naar wonen met zorg.

### 1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat over de bevolking en de huishoudens in de gemeente Boxtel. Hoe is de bevolking samengesteld naar leeftijd? Welke huishoudentypen wonen er in de gemeente? Wat is de inkomenspositie van huishoudens? In dit hoofdstuk kijken we ook terug naar de ontwikkeling in de afgelopen jaren, met name naar de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Welke huishoudens vestigen en vertrekken er per saldo, wat zijn de belangrijkste verhuisrelaties met andere gemeenten en hoe wordt er binnen Boxtel verhuisd tussen wijken en kernen?
- In hoofdstuk 3 gaan we in op de omvang en samenstelling van de huidige woningvoorraad en hoe de woningvoorraad zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Ook brengen we in beeld hoe de woningvoorraad wordt bewoond; welke huishoudens wonen in welke woningen. Hoofdstuk 3 gaat ook in op de ontwikkeling van de druk op de woningmarkt, in zowel de koopsector als de huursector. Ook gaan we in op het fenomeen 'buy-to-let', het opkopen van koopwoningen door investeerders om ze te verhuren.
- Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. We brengen in beeld hoe de bevolking zich volgens prognoses gaat ontwikkelen en wat dat betekent voor de woningvraag. Daarmee wordt zichtbaar welke fricties er ontstaan tussen vraag en aanbod en wat dat betekent voor de nieuwbouwpoging en de transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad. We werken in dit hoofdstuk enkele scenario's uit van de ontwikkeling van de woningbehoefte op basis van trends en ambitie. We vergelijken de opgaven met de bekende planvoorraad. In hoofdstuk 4 wordt ook nader ingezoomd op de woonvraag van verschillende bijzondere (kwetsbare) doelgroepen.
- Hoofdstuk 5 zoomt in op de behoefte aan wonen met zorg, voor ouderen en voor andere kwetsbare doelgroepen. Aan de hand van een vraagprognose naar wonen met verschillende zorgzwaarten en een actuele inventarisatie van het aanbod brengen we de opgaven voor de komende tijd in beeld.
- In de bijlagen zijn factsheets opgenomen met een aantal belangrijke uitkomsten op wijk- en kernniveau, zijn enkele verdiepende figuren en tabellen opgenomen die geen plek hebben gekregen in de hoofdtekst, is een overzicht opgenomen van de belangrijkste instrumenten die een gemeente kan inzetten om te sturen in de woningmarkt en is een uitleg opgenomen van de methode van de Doorzonscan, waarmee de geschiktheid van de woningvoorraad voor ouderen in beeld is gebracht.

Voor in de rapportage is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste uitkomsten, opgaven en adviezen.

## 2 Bevolking en huishoudens

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Boxtel. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en we kijken naar de verhuisbewegingen van naar en binnen de gemeente. De trends geven inzicht in de bevolkingsontwikkeling in de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Boxtel en van de positie van Boxtel in de regio.

### 2.1 Bevolking en huishoudens

In Boxtel wonen zo'n 33.000 inwoners en 14.600 huishoudens. De kern Boxtel (24.945 inwoners, 11.355 huishoudens) is verreweg de grootste kern. Hier woont driekwart van de inwoners van de gemeente. Na Boxtel is Liempde de grootste kern, met zo'n 4.800 inwoners en ruim 1.900 huishoudens. Esch en Lennisheuvel zijn aanmerkelijk kleiner.

Tabel 2.1: Gemeente Boxtel. Aantal inwoners en aantal huishoudens per kern, 2021

Kernen	Inwoners	Huishoudens
Boxtel	24.945	11.355
Lennisheuvel	1.115	430
Liempde	4.790	1.940
Esch	2.150	890
<b>Gemeente Boxtel</b>	<b>33.000</b>	<b>14.615</b>

Bron: CBS

Binnen de grootste kern Boxtel, is Boxtel-Oost de grootste wijk. In Boxtel-Oost wonen 9.170 inwoners en zo'n 3.980 huishoudens. Ook Boxtel-Centrum is groot (7.915 inwoners, 4.055 huishoudens). Munsel-Selissen is de kleinste wijk binnen de kern Boxtel. De wijk Breukelen is een gebied binnen het CBS-gebied Boxtel-Centrum die in opzet en samenstelling een eigen wijk op zich vormt en afwijkt van de rest van Boxtel-Centrum. In de CBS data is Breukelen echter niet als zelfstandig gebied te onderscheiden. De gemeentelijke registraties geven wel inzicht in het aantal inwoners en woningen in Breukelen. Breukelen heeft ongeveer 4.525 inwoners (ruim de helft van de inwoners van Boxtel-Centrum woont daarmee in Breukelen). In Breukelen staan ongeveer 2.250 woningen.

Tabel 2.2: Kern Boxtel. Aantal inwoners en aantal huishoudens per wijk, 2021

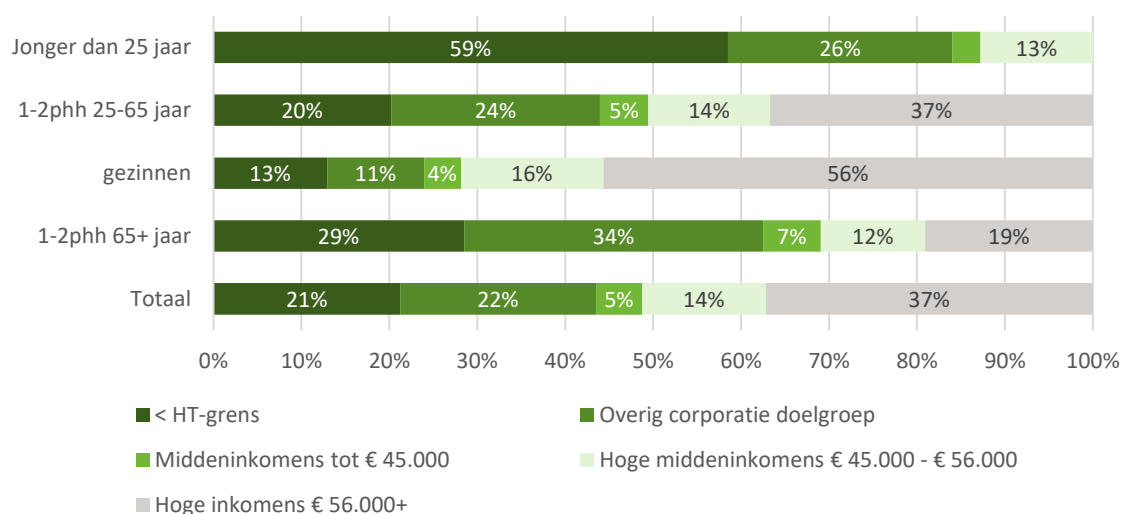
Wijken	Inwoners	Huishoudens
Boxtel-Centrum	7.915	4.055
Boxtel-Oost	9.170	3.980
Boxtel-Noord	3.790	1.775
Munsel-Selissen	2.700	925
<i>(Boxtel overige gebieden)</i>	1.370	620
<b>Kern Boxtel</b>	<b>24.945</b>	<b>11.355</b>

Bron: CBS



Bijna de helft van de huishoudens in Boxtel behoort tot de corporatiedoelgroep<sup>2</sup>. Ruim 20% behoort tot de laagste inkomens die in aanmerking komen voor een passende woning van een woningcorporatie, een vrijwel even grote groep behoort tot de overige corporatiedoelgroep. Bijna 15% van de huishoudens heeft een (hoog) middeninkomen van ongeveer €45.000 tot €56.000. Ruim een derde van de huishoudens in de gemeente heeft een hoger inkomen, vanaf ongeveer 1,5 x het modale inkomen. Onder jonger huishoudens (tot 25 jaar) is het aandeel lage inkomens veel groter dan gemiddeld (59%). Van de gezinnen, vaak huishoudens met twee inkomens heeft meer dan de helft een hoog inkomen. Oudere huishoudens in Boxtel behoren bovengemiddeld vaak tot de corporatiedoelgroep. Veel oudere huishoudens maken als zij gepensioneerd zijn een inkomensdaling door. Een deel van deze groep heeft wel vermogen, vaak in de vorm van een eigen woning.

Figuur 2.1: Gemeente Boxtel. Inkomenspositie huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2020



Bron: Lokale Monitor Wonen

## 2.2 Ontwikkeling bevolking in de afgelopen jaren

Het aantal inwoners van Boxtel steeg de afgelopen 10 jaar. De jaarlijkse ontwikkeling was echter grillig. In sommige jaren was sprake van een aanzienlijke groei, in andere jaren was er nauwelijks bevolkingsgroei of nam de bevolking zelfs af (2013). Groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

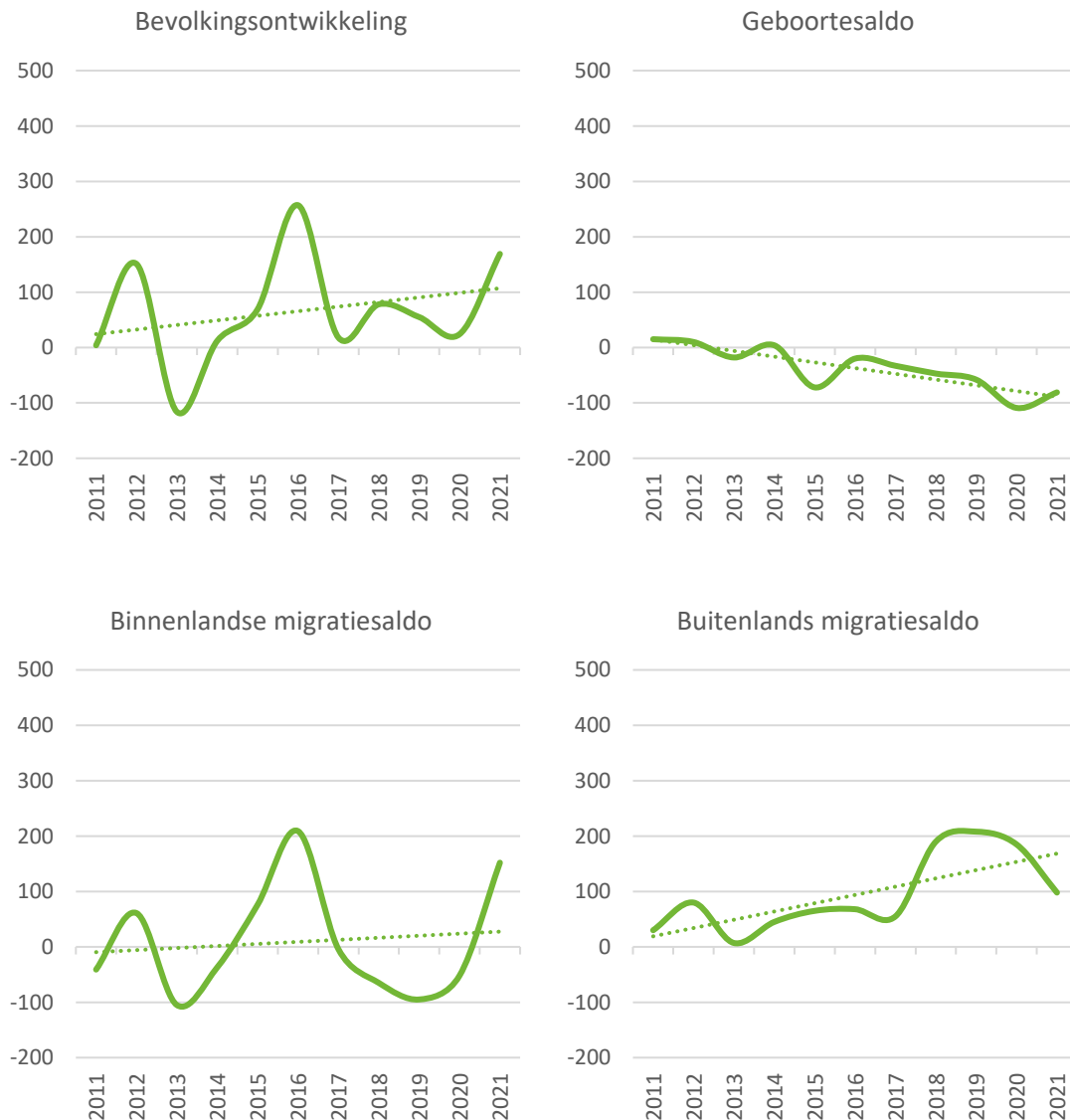
- Boxtel kent een afnemend geboortesaldo. De afgelopen tien jaar verschoof de balans van evenwicht tussen het aantal geborenen en het aantal overledenen naar een negatief geboortesaldo (ongeveer - 100 inwoners per jaar). Dat hangt samen met het gemiddeld ouder worden van de bevolking.
- Het binnenlandse migratiesaldo was in sommige jaren positief en in andere jaren negatief. De trendlijn ligt rond de 0, wat betekent dat in de afgelopen jaren per saldo nauwelijks groei was als gevolg van

<sup>2</sup> Bij het toewijzen van sociale huurwoningen geldt vanaf 1 januari 2022 een hogere inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens. Tot voorheen gold voor alle huishoudsamenstellingen dezelfde inkomensgrens. Vanaf 2022 is de grens voor eenpersoonshuishoudens geïndexeerd naar €40.765 euro, voor meerpersoonshuishoudens geldt de hogere grens van €45.014 euro (prijspeil 2022).

het binnenlandse migratiesaldo. Doordat er in Boxtel weinig is gebouwd in de afgelopen jaren, is er weinig toestroom geweest van elders.

- De bevolkingsgroei in de afgelopen jaren is het gevolg geweest van de buitenlandse vestiging in Boxtel. In vrijwel de gehele periode sinds 2011 vestigden zich jaarlijks meer inwoners vanuit het buitenland dan er vanuit Boxtel naar het buitenland vertrokken. Het betreft hier inwoners die zich inschreven in de BRP, doorgaans inwoners met een langer verblijfsperspectief.

Figuur 2.2: Gemeente Boxtel. Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2011-2021



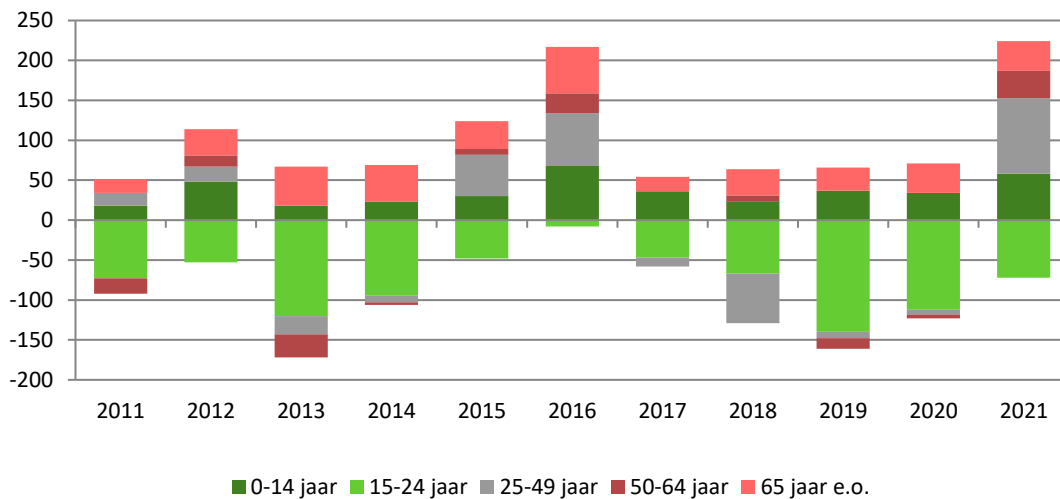
Bron: CBS

### 2.3 Recente verhuisbewegingen

In de afgelopen tien jaar verlieten meer inwoners Boxtel om te verhuizen naar andere Nederlandse gemeenten dan zich vestigden van elders. Dit was met name het geval in 2013 en 2014, en in de periode

2017 – 2020. In 2015, 2016 en 2021 was er een duidelijk positief migratiesaldo. Het zijn met name inwoners in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar die per saldo de gemeente meer verlaten dan er zich vestigen. Dit zijn jonge mensen die hun vleugels uitslaan om elders te gaan studeren of werken. Een deel van deze groep komt doorgaans in een volgende levensfase terug naar de gemeente waar zij zijn opgegroeid. Om dit voor deze groep mogelijk te maken, moeten voldoende woningen voor hen beschikbaar zijn. In de jaren met een positief migratiesaldo trekt Boxtel gezinnen. In de jaren dat er minder toestroom is, betreft het per saldo veelal ouderen die naar de gemeente komen.

Figuur 2.3: Gemeente Boxtel. Migratiesaldo naar leeftijd, 2011 – 2021



Bron: CBS

Boxtel heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken uit de gemeente Sint-Michielsgestel dan dat er vertrokken naar deze gemeente. Datzelfde geldt voor Vught. Met de meeste andere na bijgelegen gemeenten was er sprake van een negatief binnenlands migratiesaldo. Met name aan Eindhoven en Tilburg verloor Boxtel per saldo inwoners. Deels hangt dit samen met het vertrek van jonge mensen die gaan studeren in deze steden. De grootste verhuisstroom was er met de gemeente 's-Hertogenbosch. Bijna 1.400 inwoners vertrokken de afgelopen jaren naar deze gemeente. Omdat er vrijwel net zoveel inwoners vanuit 's-Hertogenbosch naar Boxtel kwamen, is per saldo sprake geweest van evenwicht.

Tabel 2.3: Gemeente Boxtel. Top 10 van gemeenten vestiging en vertrek, 2011 - 2021

	Vestig	Vertrek	Saldo
's-Hertogenbosch	1.380	1.395	-15
Eindhoven	840	970	-130
Meerijstad	815	910	-95
Tilburg	720	865	-145
Sint-Michiëlgestel	705	595	+110
Vught	495	450	+45
Oisterwijk	400	380	+20
Best	255	255	0
Breda	215	285	-70
Oss	215	285	-70

Bron: CBS

Omdat de kern Boxtel verreweg de grootste kern is binnen de gemeente, biedt de kern Boxtel ook de meeste mogelijkheden om een volgende stap te zetten in de wooncarrière. Dit blijkt uit de hoge binding van inwoners aan de kern Boxtel. Van alle inwoners die de afgelopen tien jaar verhuisden in de kern Boxtel, betrok 55% opnieuw een woning in de kern. In de kleine kernen Esch en Lennisheuvel, is het aandeel inwoners dat bij verhuizing binnen de kern bleef veel kleiner (29% respectievelijk 15%). Vanuit Lennisheuvel verhuisden naar verhouding veel mensen naar de kern Boxtel (41%). Vanuit Esch is dit aandeel ook relatief hoog (17%), maar vanuit Esch verhuisden veel meer mensen naar een andere gemeente (53%). In Liempde was het aantal verhuizers dat binnen de kern bleef hoger (41%), maar vanuit Liempde verhuisden ook relatief veel inwoners (20%) naar de kern Boxtel. Van alle huishoudens in de gemeente Boxtel die in de afgelopen tien jaar verhuisden, vertrok 40% naar een andere gemeente.

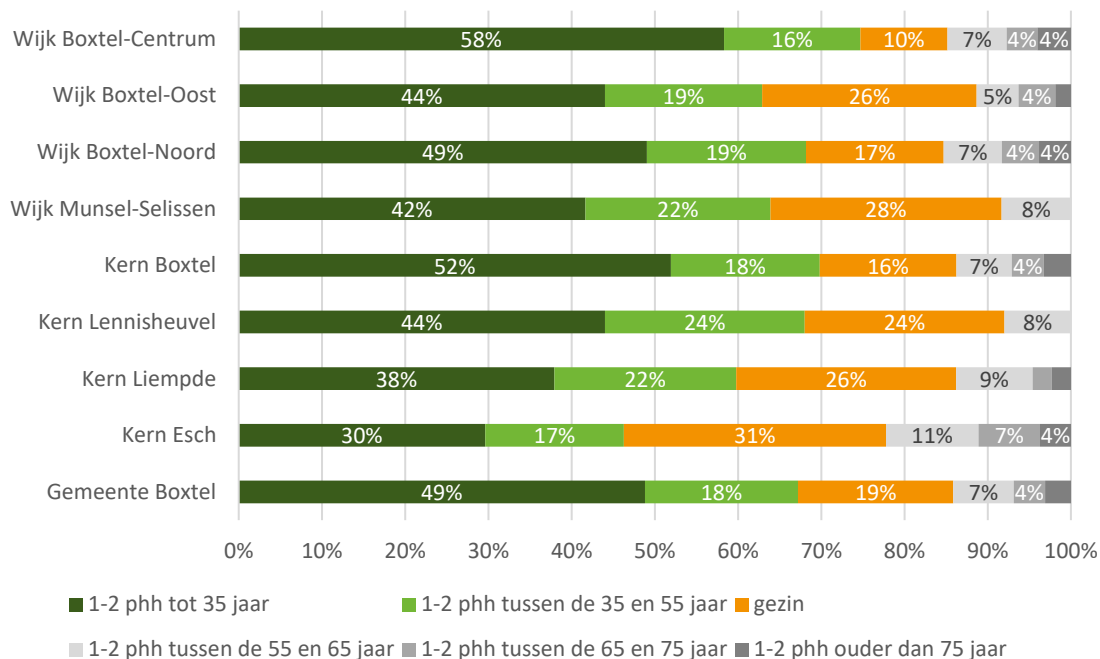
Tabel 2.4 Gemeente Boxtel. Verhuisbewegingen tussen kernen en naar buiten de gemeente, 2011-2021

	Boxtel	Lennisheu- vel	Liempde	Esch	Buiten gemeente	Totaal
Boxtel	55%	1%	3%	1%	40%	100%
Lennisheuvel	41%	15%	5%	0%	39%	100%
Liempde	20%	1%	41%	0%	37%	100%
Esch	17%	0%	2%	29%	53%	100%
<b>Gemeente Boxtel</b>	<b>48%</b>	<b>2%</b>	<b>8%</b>	<b>2%</b>	<b>40%</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS

Bijna de helft (49%) van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente Boxtel, zijn 1- en 2-persoonhuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Zij vinden veelal een woning in de kern Boxtel, en dan vaak in de wijk Boxtel-Centrum. Een op de vijf vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Gezinnen vinden vaak een woning in de kleinere kernen in de gemeente. In Esch is bijna een derde van de vestigende huishoudens een gezin, in Lennisheuvel en Liempde gaat het om een kwart van de vestigende huishoudens. Binnen de kern Boxtel vinden vestigende gezinnen vaker dan gemiddeld een woning in Munsel-Selissen en Oost. De komst van jonge huishoudens en gezinnen is belangrijk voor de vitaliteit in de kernen en voor het draagvlak voor voorzieningen. Hoewel het om kleine aantallen gaat, vestigen oudere vestigers (55+) zich vaker dan gemiddeld in Esch. Binnen de kern Boxtel zijn de wijken Noord en Centrum populair bij vestigende oudere huishoudens.

Figuur 2.4: Gemeente Boxtel. Vestigers in de wijken, kernen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2011 – 2021.

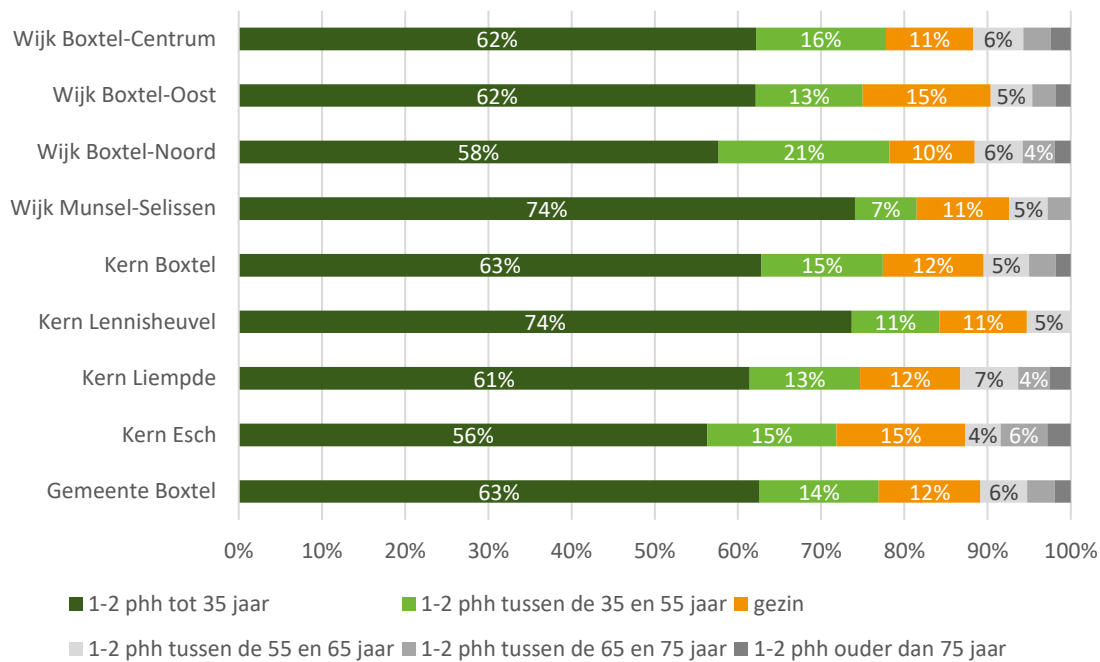


Bron: CBS

Ook huishoudens die de gemeente verlaten, zijn veelal kleine jonge huishoudens. Het betreft bijna twee derde van de vertrekkende huishoudens. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te werken of studeren. Maar het komt ook voor dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden.

De kern Lennisheuvel raakt naar verhouding veel jonge huishoudens kwijt. Binnen de kern Boxtel geldt dat voor de wijk Munsel-Selissen.

Figuur 2.5: Gemeente Boxtel. Vtrekkers uit de wijken, kernen en gemeente, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2011 – 2021.



Bron: CBS

### 3 De bestaande woningvoorraad

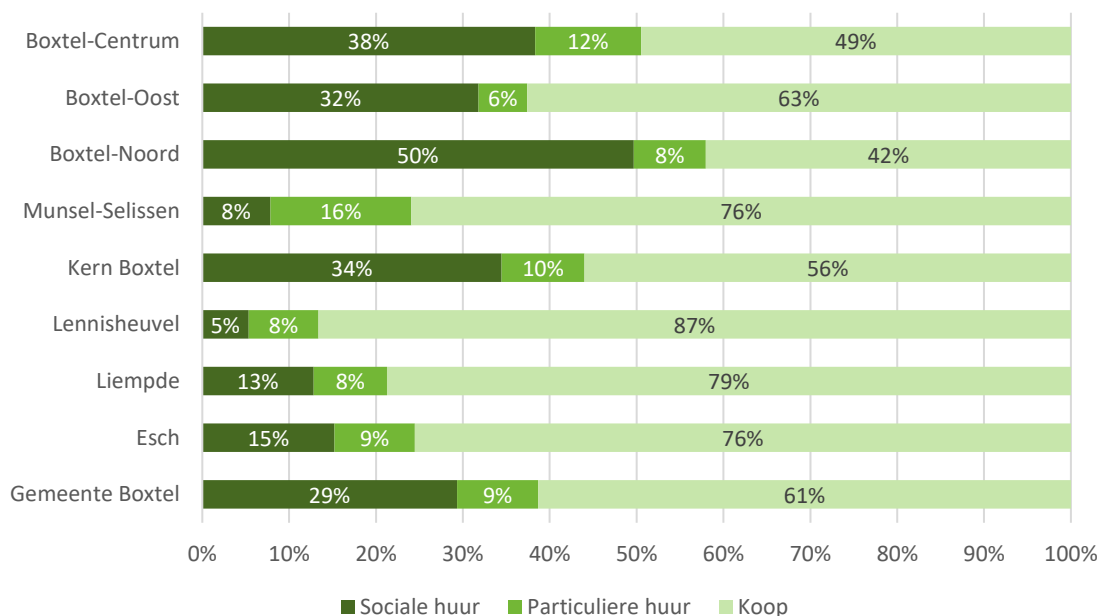
In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad. Ook gaan we in op de energetische kwaliteit van de woningvoorraad en de levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad.

#### 3.1 Kenmerken van de woningvoorraad

##### Ruim 60% koopwoningen

Ruim 60% van de woningen in Boxtel is een koopwoning. In de kleinere kernen binnen de gemeente is dit aandeel hoger dan in de kern Boxtel zelf. In Lennisheuvel is 87% van de woningen een koopwoning, in Liempde is dit 79% en in Esch 76%. Binnen de kern Boxtel staan er veel koopwoningen in Munsel-Selissen. Hier is 79% van de woningvoorraad een koopwoning. Bijna een derde (29%) van de woningen in de gemeente is een sociale huurwoning, een kleine 10% is een particuliere huurwoning. In de kern Boxtel is het aandeel sociale huurwoningen groter dan gemiddeld in de gemeente. Met name in Boxtel-Noord (50%) en in Boxtel-Centrum (38%) is het aandeel sociale huurwoningen hoger dan gemiddeld. Boxtel-Centrum kent naar verhouding meer particuliere huur (12%) dan de andere gebieden binnen de gemeente. Binnen Boxtel-Centrum kent de wijk Breukelen naar verhouding iets meer sociale huurwoningen (41%) en iets minder koopwoningen (47%).

Figuur 3.1: Gemeente Boxtel. Woningvoorraad naar eigendom\*, 2022



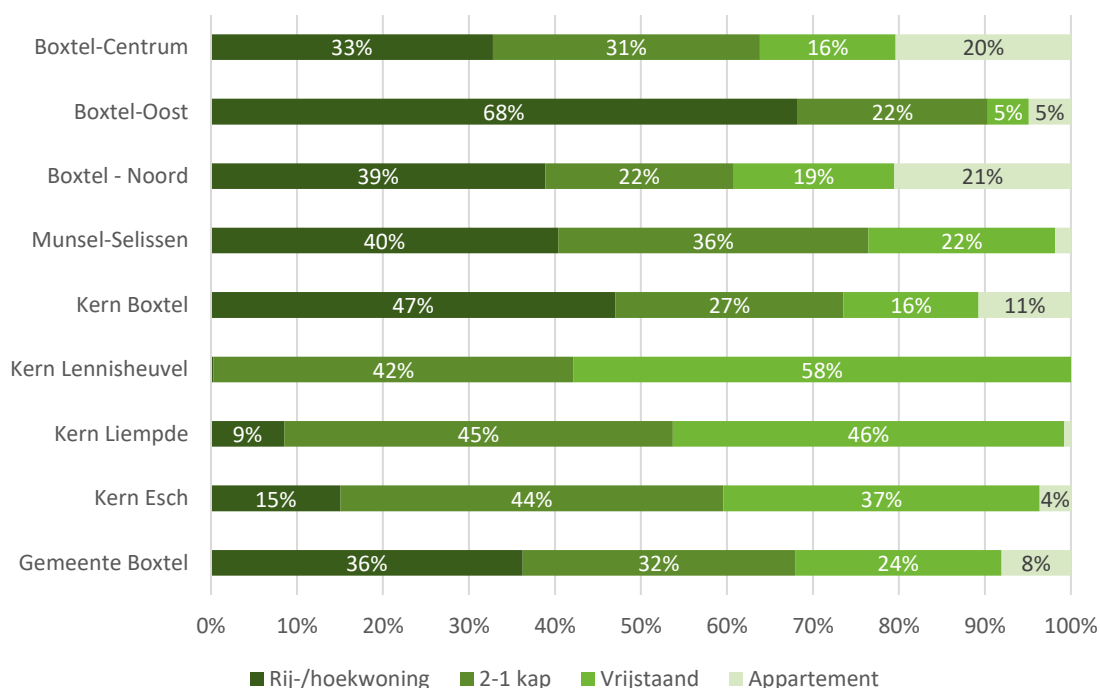
Bron: Gemeente Boxtel

\*Inclusief opgeleverde nieuwbouwwoningen Munsel-Selissen 2020-2022

Ruim een derde van de koopwoningenvoorraad (36%) in de gemeente bestaat uit rij-/hoekwoningen. Een bijna even groot deel (32%) betreft tweekappers, bijna een kwart (24%) zijn vrijstaande woningen. Een kleine 10% van de koopwoningen in de gemeente Boxtel zijn appartementen. In de kleinere kernen

Lennisheuvel, Liempde en Esch staan met name vrijstaande woningen en tweekappers in de koopvoorraad. In Lennisheuvel bestaat meer dan de helft (58%) van de koopwoningen uit vrijstaande woningen, in Liempde is dit bijna de helft (46%). In de kleine kernen zijn er nauwelijks koop rij-/hoekwoningen en nog minder appartementen. In de kern Boxtel staan in de koopvoorraad juist relatief veel rij-/hoekwoningen (47%). In Boxtel-Oost en Boxtel-Centrum bestaat daarnaast ongeveer 20% van de koopvoorraad uit appartementen. In de wijk Breukelen bestaat het grootste gedeelte van de koopvoorraad uit rij-/hoekwoningen en tweekappers. Daarnaast bestaat 18% van de koopvoorraad in Breukelen uit appartementen.

Figuur 3.2: Gemeente Boxtel. Koopwoningvoorraad naar woningtype, naar wijken en kernen en gemeente\*, 2022



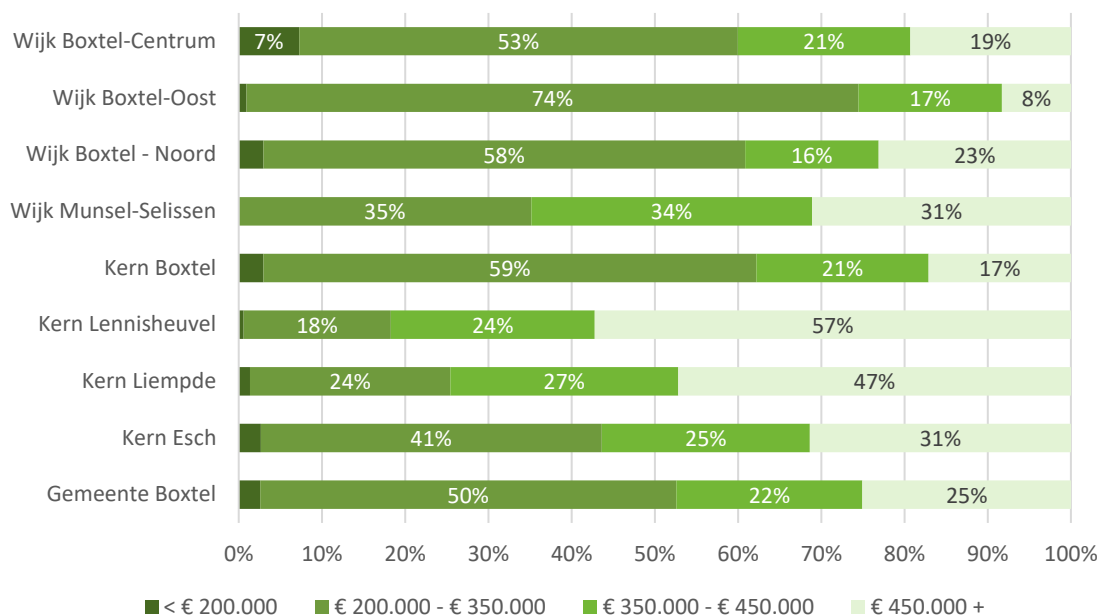
Bron: Gemeente Boxtel

\*Exclusief opgeleverde nieuwbouwwoningen Munsel-Selissen 2020-2022

Meer dan de helft van de koopvoorraad in de gemeente Boxtel heeft een WOZ-waarde tot € 350.000 (prijspeil 1 januari 2021). Echter, goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 200.000 zijn er nauwelijks meer. Ruim één op de vijf koopwoningen heeft een WOZ-waarde van € 350.000 tot € 450.000 en een kwart heeft een WOZ-waarde vanaf € 450.000. Omdat in de kern Boxtel meer rij- en hoekwoningen staan dan in de kleinere kernen en naar verhouding minder tweekappers en vrijstaande woningen, is het aandeel woningen met een WOZ-waarde tot € 350.000 in Boxtel veel groter. In de kern Boxtel heeft ruim 60% van de koopwoningen een WOZ-waarde in dat segment, in Esch is dat ruim 40%, in Liempde ongeveer een kwart en in Lennisheuvel minder dan 20%. In Lennisheuvel heeft meer dan de helft van de koopwoningen een WOZ-waarde vanaf € 450.000, in Liempde bijna de helft. Binnen de kern Boxtel is in Munsel-Selissen het aandeel dure koopwoningen hoger dan in de andere wijken.



Figuur 3.3: Gemeente Boxtel. Koopvoorraad naar prijsklasse, naar wijken en kernen en gemeente, 2022



Bron: Gemeente Boxtel

\*Inclusief opgeleverde nieuwbouwwoningen Munsel-Selissen 2020-2022

### Sociale huurvoorraad

Er staan in de gemeente Boxtel zo'n 4.000 corporatiewoningen. Bijna 80% van de corporatiewoningen heeft op dit moment een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25). Dit is de huurprijsgrens voor het passend toewijzen van woningen aan kleine huishoudens. Een relatief groot deel van de corporatiewoningen (14%) heeft een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46). Deze grens is belangrijk voor het toewijzen aan jonge huishoudens (tot 23 jaar) in verband met de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen. Het is ook een segment dat vaak belangrijk is voor kwetsbare huurders die uitstromen uit een instelling naar een zelfstandige woning. Een kleine 10% van de corporatiewoningen in Boxtel heeft een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (de grens voor passend toewijzen aan grotere huishoudens, € 678,66) en een even groot deel heeft een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 763,47). Een klein deel van de corporatiewoningen (3%) wordt verhuurd in de vrije sector.

Tabel 3.1: Gemeente Boxtel. Corporatiebezit naar huurprijsklassen (huidige huur en streefhuur), 2022.

	Huidige huur		Streefhuur	
	Abs.	%	Abs.	%
< kwaliteitskortingsgrens	569	14%	227	6%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en 1e aftoppingsgrens	2.586	64%	2.035	51%
Tussen 1e aftoppingsgrens en 2e aftoppingsgrens	373	9%	527	13%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	358	9%	1.092*	27%*
Boven liberalisatiegrens	139	3%	143	4%
<b>Totaal</b>	<b>4.025</b>	<b>100%</b>	<b>4.025</b>	<b>100%</b>

Bron: VHE bestanden corporaties, 2022.

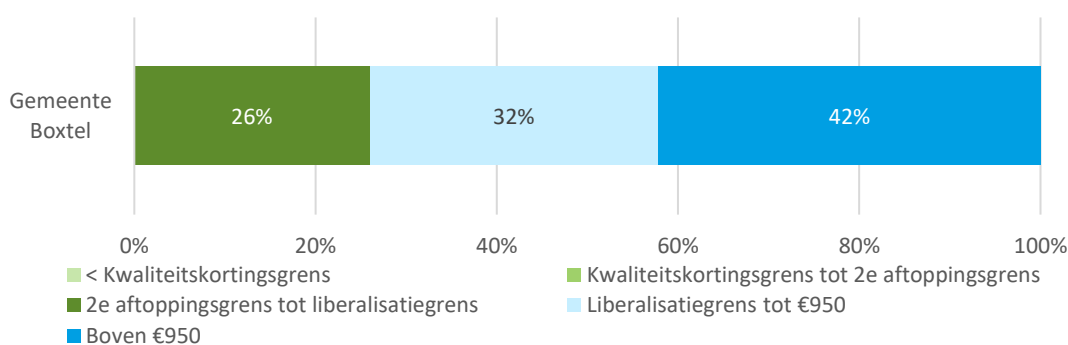
\*Bij een groot deel van deze woningen geldt een meer-huren-beleid. Wanneer iemand uit de primaire doelgroep op dit aanbod reageert, geldt er een lagere (streef)huurprijs.

Met het streefhuurbeleid streven de corporaties er naar om de huurprijzen in hun voorraad zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de inkomensituatie van hun huurders en woningzoekenden en tegelijk te zorgen voor een verantwoorde bedrijfsvoering. Het streefhuurbeleid van de corporaties in Boxtel is erop gericht het aandeel huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens wat te laten afnemen en wat meer woningen een huur te geven in de segmenten tussen de aftoppingsgrenzen en tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het aandeel woningen in de vrije sector is in het streefhuurbeleid vergelijkbaar met de situatie nu.

### Particuliere huurvoorraad: driekwart middenhuur en dure huur

De huurprijzen in de particuliere huurvoorraad zijn niet geregistreerd in een openbaar toegankelijke bron. De Lokale Monitor Wonen geeft dit inzicht wel, op basis van een inschatting. Dat betekent dat deze informatie kan afwijken van de werkelijke situatie en als indicatief moet worden beschouwd. Volgens de Lokale Monitor Wonen heeft ongeveer een kwart van de particuliere huurwoningen in de gemeente Boxtel een sociale huur. Ongeveer een derde van de particuliere huurwoningen zou behoren tot de middenhuur, met een huur tussen de liberalisatiegrens (€ 763) en € 950 per maand. Ruim 40% van de particuliere huurwoningen in de gemeente heeft volgens de Lokale Monitor Wonen een huur vanaf € 950.

Figuur 3.4: Gemeente Boxtel. Particuliere huurvoorraad naar bruto huurprijsklassen, 2020.

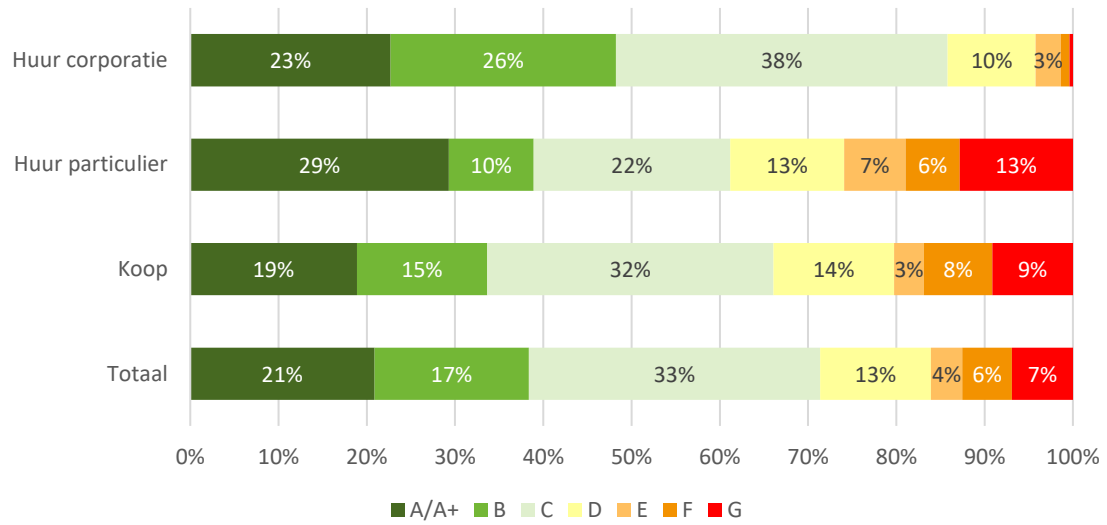


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

### Energetische kwaliteit van de woningvoorraad: ruim een kwart label D of slechter

Bijna driekwart van de woningvoorraad in de gemeente Boxtel heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een groen energielabel. In de sociale huurvoorraad is het aandeel woningen met een groen energielabel aanmerkelijk groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad. Bijna een kwart (23%) van de corporatiewoningen in de gemeente Boxtel heeft een energielabel A, ruim een kwart (26%) heeft een energielabel B en ruim een derde (38%) heeft een energielabel C. Daarmee heeft bijna 90% van de corporatiewoningen een groen label. In de koopvoorraad heeft twee derde van de woningen een groen label en in de particuliere huurvoorraad ongeveer 60%. De meeste echt slechte energielabels zijn er in de particuliere huurvoorraad; hier heeft 13% van de woningen een label G, 6% een label F en 7% een label E. In de koopvoorraad is dit 9%, 8% en 3%.

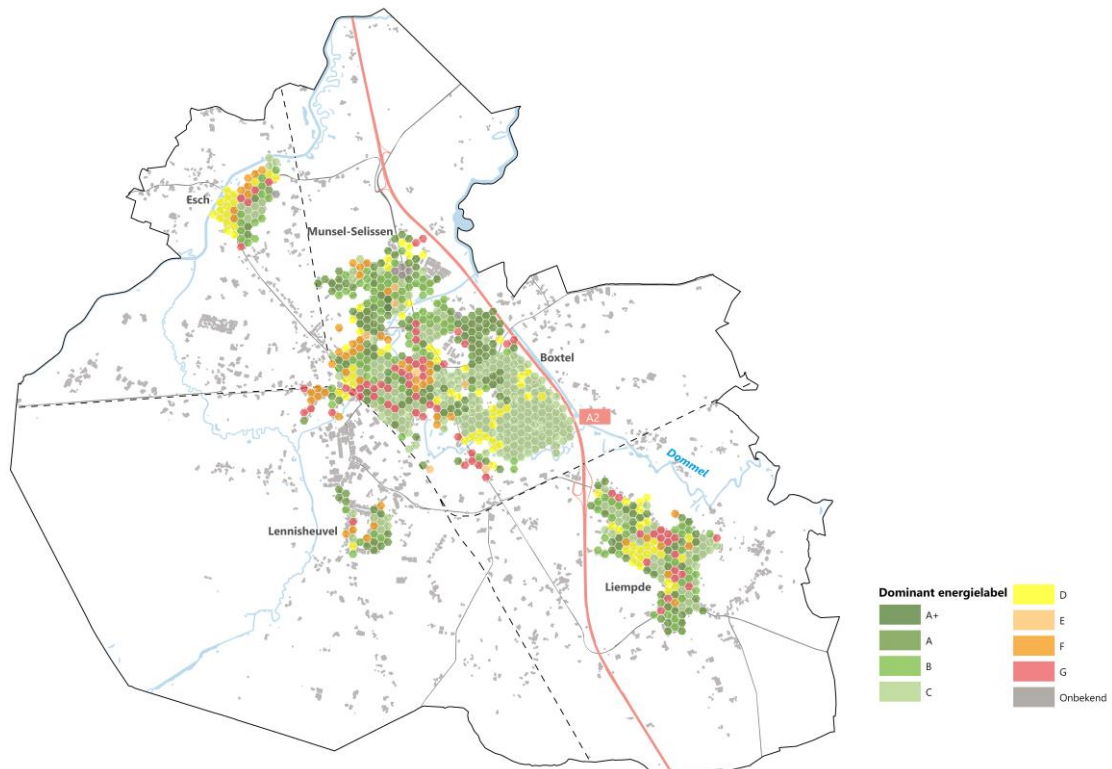
Figuur 3.5: Gemeente Boxtel. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad, 2022.



Bron: Gemeente Boxtel

De onderstaande kaart laat de spreiding zien van de woningen met goede en minder goede energielabels over de kernen en wijken in de gemeente. Dit hangt met name samen met de periode dat buurten in de gemeente zijn gebouwd.

Figuur 3.6: Gemeente Boxtel. Energetische kwaliteit van de woningvoorraad naar kernen en wijken, 2022



Bron: Gemeente Boxtel, RVO

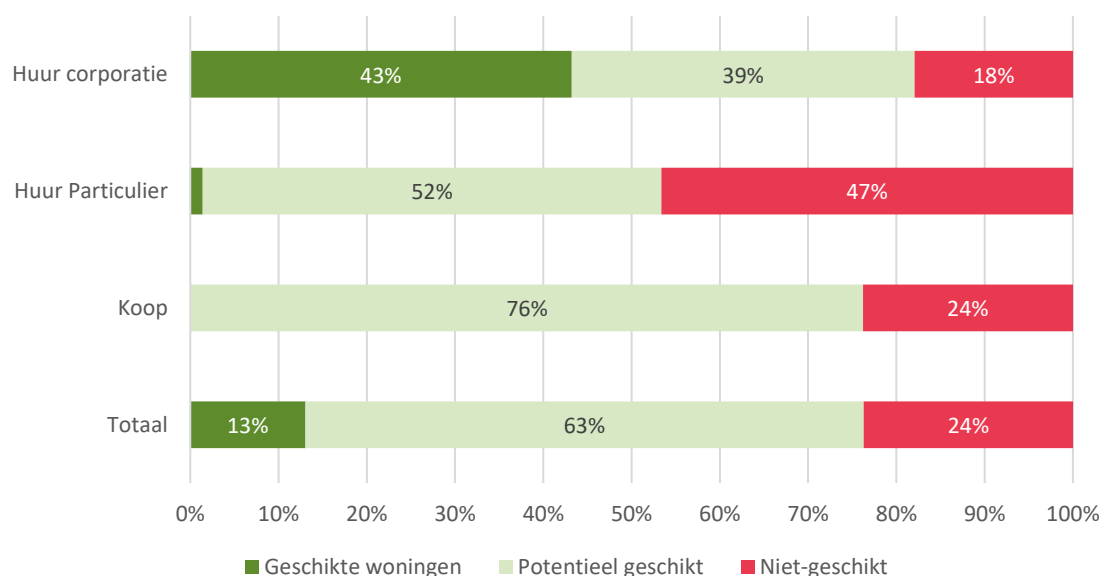
Vanuit landelijke kaders uit het Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving en het Nationale Isolatieprogramma worden diverse concrete duurzaamheidsdoelen gesteld. Zo moeten in 2030 alle woningen met label E, F, G op minimaal label D gebracht zijn, en moeten woningen overstappen op duurzame installaties of een warmtenet. De gemeente is bezig met het vertalen van deze doelen in uitvoeringsplannen voor de warmtetransitie samen. Daarin komende de doelen en acties per wijk van de gemeente te staan voor 2030, met een doorkijk naar 2040 en 2050. Voor de corporatiewoningen worden afspraken gemaakt in het duurzaamheidsakkoord en jaarlijks geconcretiseerd in de prestatieafspraken. Voor de particuliere huur en koopwoningen wil de gemeente verleiden door stimulering. Het tempo van verdere verduurzaming zal hier mede bepaald worden door de toekomstige energieprijzen.

### Relatief weinig levensloopgeschikte woningen, wel veel potentie

Met het ouder worden van de bevolking en de sterke toename van het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de komende jaren (zie ook paragraaf 4.1), neemt het belang van voldoende levensloopgeschikte woningen toe. Levensloopgeschikte woningen zijn woningen die bereikbaar zijn zonder trappen te lopen, waarin alle primaire functies (badkamer, toilet, keuken, woonkamer, slaapkamer) bereikbaar zijn zonder trappen te hoeven lopen en waarin voorzieningen zijn getroffen om de woning veilig en comfortabel te maken voor mensen met een lichte functiebeperking. Op basis van de WOZ-registratie van de gemeente is een Quick Scan, de ‘Doorzonscan’, uitgevoerd om te bepalen welk deel van de woningvoorraad geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking, welk deel relatief goedkoop geschikt is te maken (daarbij moet met name gedacht worden aan het plaatsen van een traplift om alle primaire woonfuncties zonder trappenlopen bereikbaar te maken) en welk deel niet geschikt is te maken. In bijlage 4 staat een uitleg van de Doorzonscan.

Een klein deel van de woningvoorraad in de gemeente Boxtel is geschikt voor mensen met een lichte functiebeperking. Het betreft minder dan één op de zeven woningen (13%). Wel is een groot deel van de woningvoorraad potentieel geschikt; met een relatief beperkte investering geschikt te maken. Dit betreft bijna twee derde (63%) van de woningvoorraad in de gemeente. Bijna een kwart (24%) van de woningvoorraad is op basis van de uitgevoerde Quick Scan niet geschikt te maken.

Figuur 3.7: Gemeente Boxtel. Geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte functiebeperking, 2022

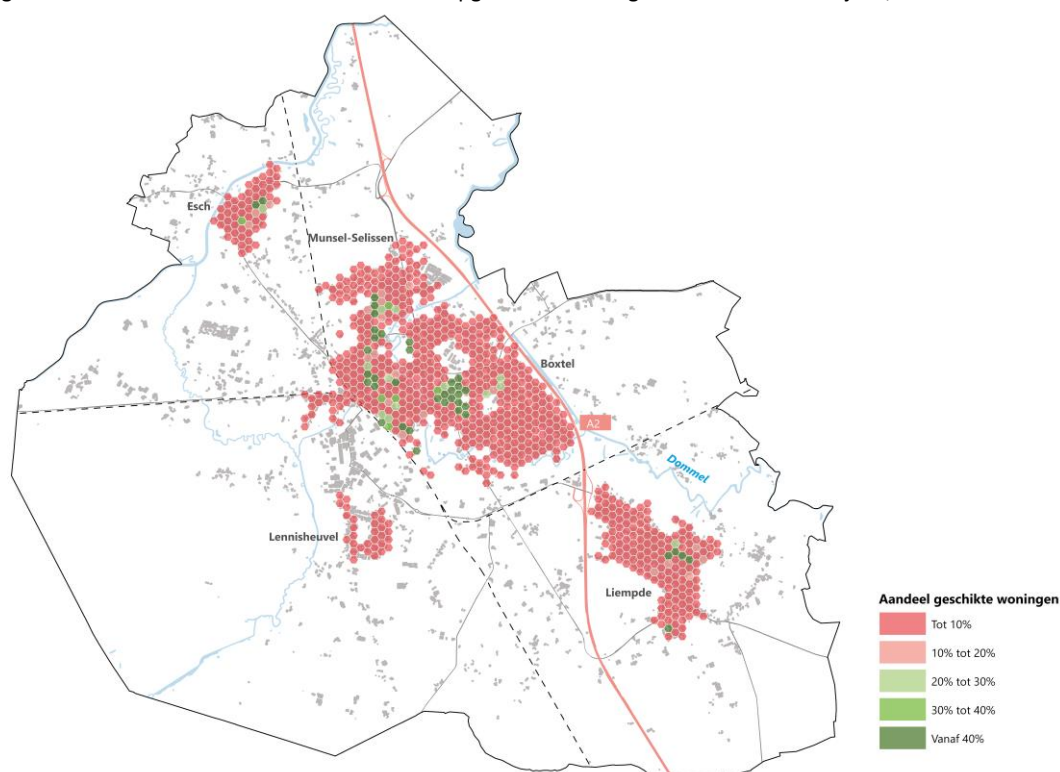


Bron: Gemeente Boxtel, bewerking Companen

Er zijn grote verschillen tussen de eigendoms categorieën op het punt van de geschiktheid van de woningvoorraad. Van de corporatiewoningen is een groot deel geschikt (43%) en een naar verhouding beperkt deel ongeschikt (18%). In de koopsector en de particuliere huursector zijn er bijna geen woningen die zonder meer geschikt zijn. Echter, in deze sectoren is het aandeel woningen dat geschikt te maken is nog groot. Van de koopvoorraad is driekwart (75%) potentieel geschikt. In de particuliere huurvoorraad is dit ruim de helft (52%). In de particuliere huurvoorraad valt het grote aandeel woningen op dat niet geschikt is en ook niet geschikt is te maken (bijna de helft; 47%). Hierbij moet worden bedacht dat de particuliere huursector klein is en het daarom ook een beperkt aantal woningen betreft.

De onderstaande kaart laat de spreiding zien van de woningen naar geschiktheid over de kernen en wijken in de gemeente.

Figuur 3.8: Gemeente Boxtel. Aandeel levensloopgeschikte woningen naar kernen en wijken, 2022



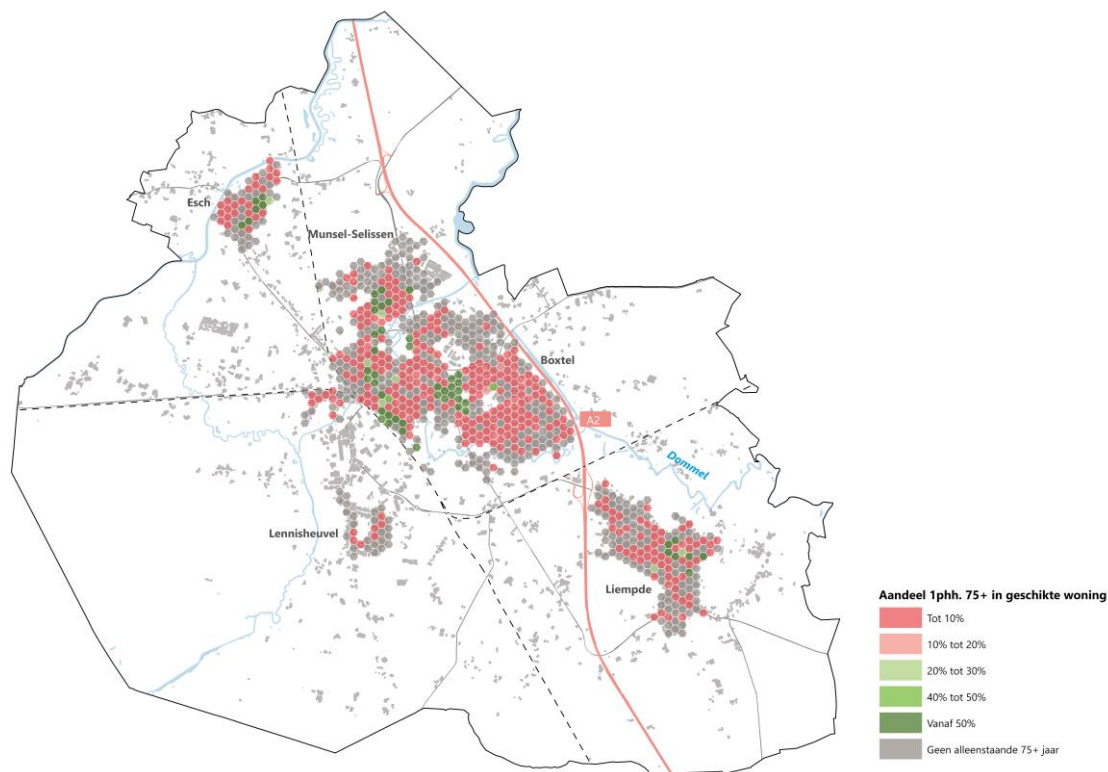
Bron: Gemeente Boxtel, bewerking Companen

### Veel alleenstaande ouderen wonen niet in een levensloopgeschikte woning

Als mensen ouder worden neemt de kans toe dat men wordt geconfronteerd met lichamelijke gebreken. Vooral vanaf de leeftijd 75 jaar neemt de kans hierop toe. Met lichamelijke beperkingen wonen in een woning die daar niet op is toegerust is voor mensen beperkend, zeker als er geen gezonde partner is die kan helpen bij de 'dagelijkse levensverrichtingen', de activiteiten en handelingen die mensen normaal gesproken dagelijks verrichten. Het is daarom belangrijk om een beeld te hebben of alleenstaande 75-plussers in een woning wonen die geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking, of dat dit niet het geval is. In de onderstaande kaart is in beeld gebracht in welke mate alleenstaande 75-plussers in een geschikte woning wonen of niet. Het blijkt dat in enkele gebieden met veel appartementen naar

verhouding veel 75-plussers inderdaad in een geschikte woning wonen, maar dat in grote delen van de gemeente alleenstaande 75-plus huishoudens vaak in een niet-geschikte woning wonen.

Figuur 3.9: Gemeente Boxtel. Aandeel alleenstaande ouderen (75+) in een geschikte woning, 2022



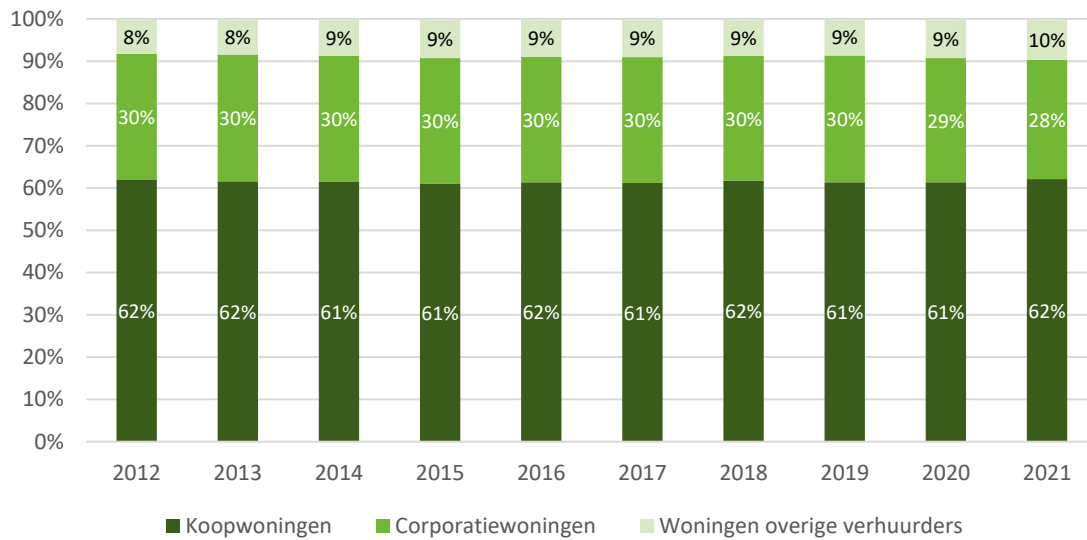
Bron: Gemeente Boxtel, bewerking Companen

## 3.2 Ontwikkeling woningvoorraad in de afgelopen jaren

### Aandeel particuliere huur wat toegenomen

De samenstelling van de bestaande woningvoorraad in een gemeente verandert maar beperkt, ook als over een langere periode wordt gekeken. Toch is er wel enige verschuiving zichtbaar naar eigendom van de woningvoorraad. In de afgelopen 10 jaar bleef het aandeel koopwoningen ongeveer gelijk, maar nam het aandeel corporatiewoningen licht af (van 30% in 2012 naar 28% in 2021) en nam het aandeel particuliere huurwoningen licht toe (van 8% in 2012 naar 10% in 2021).

Figuur 3.10: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom, 2012 - 2021



Bron: CBS

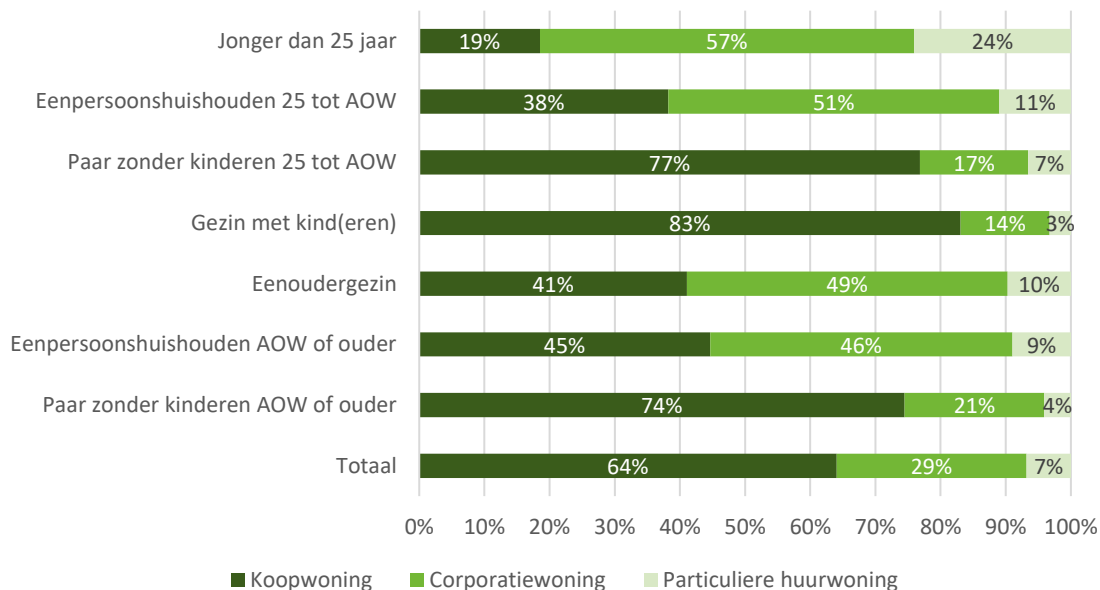
### 3.3 Bewoning van de woningvoorraad

#### Jonge mensen wonen vaak in een particuliere huurwoning

Twee derde van de huishoudens in Boxtel woont in een koopwoning, bijna 30% in een corporatiewoning en een kleine 10% in een particuliere huurwoning. Het aandeel huishoudens dat in een particuliere huurwoning woont is wat lager dan het aandeel particuliere huurwoningen op de totale woningvoorraad. Dit duidt erop dat een deel van de particuliere huurwoningen niet door reguliere huishoudens wordt bewoond. Vaak betreft het in dit geval woningen die worden bewoond door alleenstaanden en kleine huishoudens die kort in de gemeente verblijven en zich niet inschrijven in de BRP. Vaak betreft het arbeidsmigranten.

Het aandeel jonge huishoudens (tot 25 jaar) dat in een koopwoning woont, is aanmerkelijk kleiner dan gemiddeld in de gemeente. Van deze groep woont ongeveer één op de vijf in een koopwoning. Veel vaker (57%) wonen zij in een corporatiewoning, maar een groot deel (bijna een kwart) woont in een particuliere huurwoning. Ook alleenstaanden en eenoudergezinnen wonen minder vaak dan gemiddeld in een koopwoning. Deze groepen wonen vaak in een corporatiewoning. Van de alleenstaande huishoudens heeft een groter deel een lager inkomen, omdat per definitie maar één inkomen aanwezig is binnen het huishouden. Bij stellen en gezinnen is een deel tweeverdiener en heeft dan snel een hoger inkomen.

Figuur 3.11: Gemeente Boxtel. Woonsituatie naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar eigendoms categorie woning, 2020

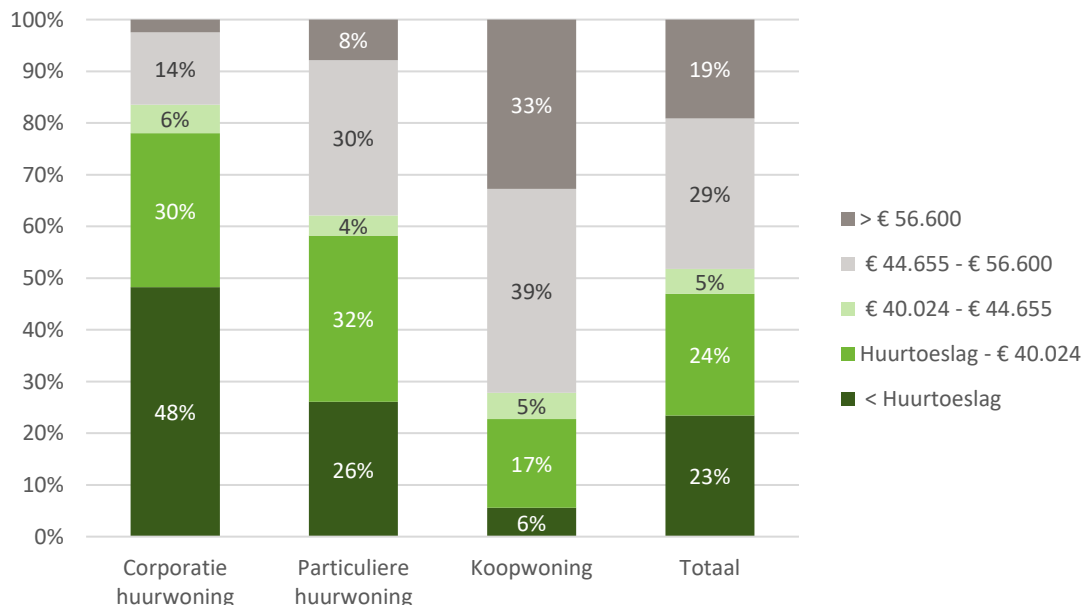


Bron: Lokale Monitor Wonen

### Bewoning woningvoorraad naar inkomen

Ongeveer de helft van de huishoudens in de gemeente Boxtel behoort tot de doelgroep van de woningcorporaties. Zij hebben een bruto jaarinkomen tot € 44.655. Een kwart van de huishoudens behoort tot de doelgroep voor passend toewijzen. Bijna 30% van de huishoudens in de gemeente Boxtel heeft een middeninkomen tussen € 44.655 en € 56.600. Eén op de vijf huishoudens heeft een hoog inkomen, vanaf € 56.600.

Figuur 3.12: Gemeente Boxtel. Bewoning van de woningvoorraad naar eigendoms categorie en inkomenssituatie, 2020



Bron: Lokale Monitor Wonen



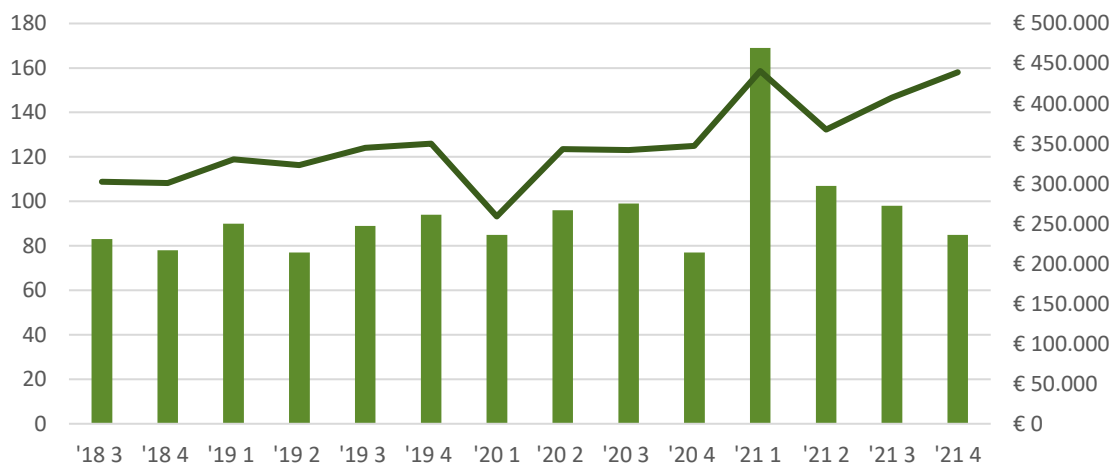
Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort meer dan 80% tot de corporatiedoelgroep. Bijna de helft behoort tot de doelgroep voor passend toewijzen. Een kleine 20% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen. Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort ongeveer 60% tot de corporatiedoelgroep. Als bedacht wordt dat naar schatting een kwart van de particuliere huurwoningen een sociale huur heeft, woont een flink deel van de huishoudens met een laag inkomen in een te dure particuliere huurwoning. Het gaat om een naar verhouding klein deel van de woningvoorraad in Boxtel en de huurprijzen in de particuliere huursector zijn zoals beschreven gebaseerd op een schatting, maar de conclusie is dat een deel van de huishoudens in een particuliere huurwoning mogelijk een te groot deel van het inkomen kwijt is aan de huur. Doorgaans betreft dit mensen die met spoed een woning nodig hebben en jonge huishoudens die nog niet voldoende inschrijftijd hebben opgebouwd om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning. Ongeveer een kwart van de huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep, wonen in een koopwoning. Dit betekent niet zonder meer dat zij problematische woonlasten hebben; vaak betreft het huishoudens die een inkomensdaling hebben gehad door pensionering, maar die in een (grotendeels) afbetaalde koopwoning wonen en daarom naar verhouding lage woonlasten.

### 3.4 Ontwikkeling van de marktdruk

#### Marktdruk in de koopsector toegenomen

De marktdruk in de koopsector in de gemeente Boxtel is de afgelopen jaren toegenomen. Het aantal transacties bleef redelijk gelijk, maar de gemiddelde transactieprijs nam aanmerkelijk toe, van zo'n € 300.000 eind 2018 naar zo'n € 440.000 in het laatste kwartaal van 2021.

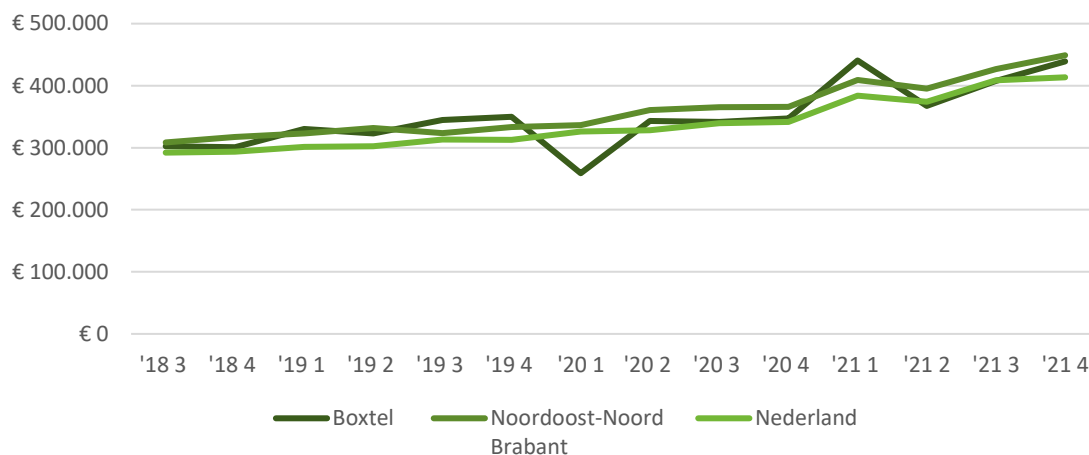
Figuur 3.13: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs in de koopsector, derde kwartaal 2018 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2021



Bron: Woningmarktcijfers.nl

De stijging van de gemiddelde transactieprijs in de gemeente Boxtel ligt overigens in lijn met de ontwikkeling in de regio en in Nederland als geheel.

Figuur 3.14: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Boxtel, regio en Nederland, derde kwartaal 2018 – 4<sup>e</sup> kwartaal 2021

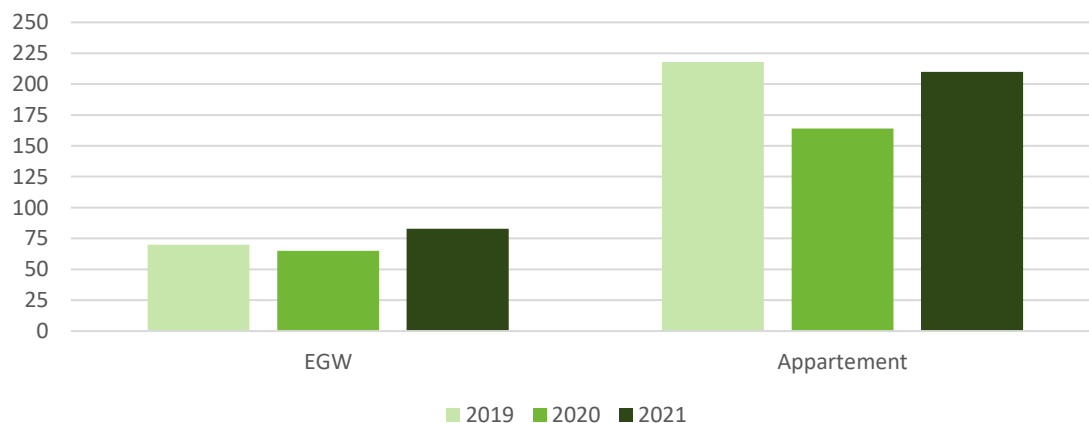


Bron: Woningmarktcijfers.nl

### Marktdruk in de sociale huursector ook toegenomen

Het aantal verhuringen in de sociale huursector is in de gemeente Boxtel de afgelopen jaren niet sterk toe- of afgenomen. In 2021 lag het aantal verhuurde woningen ongeveer op hetzelfde niveau als in 2019. In 2020 lag het aantal lager. Mogelijk speelde de situatie met corona daarbij een rol. In 2021 werden meer eengezinswoningen verhuurd dan in de voorgaande jaren.

Figuur 3.15: Gemeente Boxtel. Aantal verhuringen corporatiewoningen, 2019 - 2021

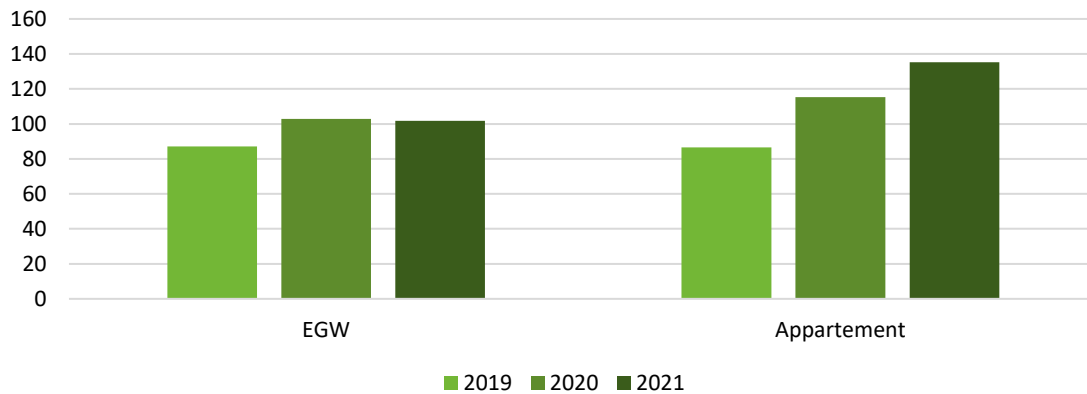


Bron: Woningcorporaties

Het gemiddelde aantal reacties<sup>3</sup> op aangeboden woningen nam wel toe. Dit is een signaal dat de druk op de sociale huursector in Boxtel wat is toegenomen. Bij appartementen nam het gemiddelde aantal reacties sterker toe dan bij eengezinswoningen.

<sup>3</sup> De woonruimteverdeling is een regionaal systeem. Dit betekent dat er ook mensen uit andere gemeenten kunnen reageren op het aanbod in de gemeente Boxtel. In deze cijfers is niet gefilterd op de reacties van woningzoekenden uit de gemeente zelf. Doorgaans geldt wel dat de overgrote meerderheid van de woningzoekenden op een woning in hun eigen gemeente / dorp reageert.

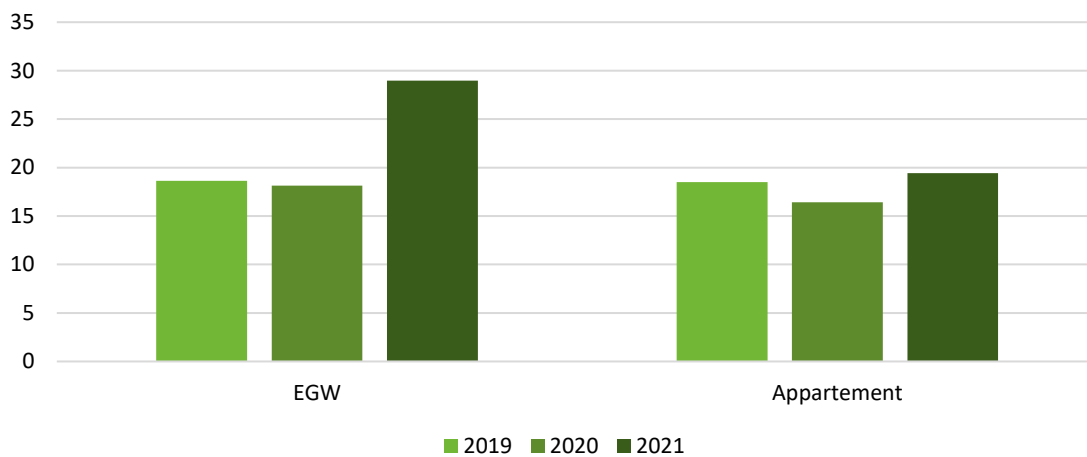
Figuur 3.16: Gemeente Boxtel. Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen, 2019 - 2021



Bron: Woningcorporaties

Bij eengezinswoningen nam de actieve zoekduur het laatste jaar toe, bij appartementen was dit niet het geval.

Figuur 3.17: Gemeente Boxtel. Gemiddelde actieve zoektijd corporatiewoningen (in maanden), 2019 - 2021



Bron: Woningcorporaties

## Middeninkomens kunnen moeilijk kopen in Boxtel

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 40.000 een hypotheek krijgen van circa € 175.000 en een huishouden met een inkomen van € 45.000 een hypotheek van circa € 200.000. Om in de gemeente Boxtel een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 330.000 is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 68.000 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-een-kapwoning (€ 80.000) of een vrijstaande woning (€ 125.000) is een aanmerkelijk hoger inkomen nodig. In de onderstaande tabel staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning te kopen in de gemeente.

Tabel 3.2: Gemeente Boxtel. Benodigd jaarinkomen per woningtype.

Woningtype	Transactieprijs	Benodigd jaarinkomen
Appartement	€ 324.000	€ 67.000
Tussenwoning	€ 330.000	€ 68.000
Hoekwoning	€ 363.000	€ 74.000
2 <sup>1</sup> -kap	€ 403.000	€ 80.000
Vrijstaand	€ 670.000	€ 125.000

Bron: Rabobank Hypotheken en Woningmarkt cijfers.nl, 2022.

Huishoudens met een inkomen rond € 45.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactiepreisen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente Boxtel beperkt. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen circa € 45.000 en circa € 56.000.

## Keuzemogelijkheden inkomensgroepen op de woningmarkt

De behoefteeraming voor de verschillende woningsegmenten luistert nauw. Als we enkel vooruitkijken op basis van woonvoorkeuren, prognoses en economische groeiscenario's houden we onvoldoende rekening met de vertreksituatie: de actuele fricties tussen vraag en aanbod. Een manier om de fricties tussen vraag en aanbod in beeld te brengen is door gebruik te maken van een zogenaamde keuze-index. Hiervoor kijken we naar de inkomensopbouw in de gemeente en zetten we dat af tegen het potentieel beschikbaar komend aanbod in de bestaande voorraad. Dit toont in welke segmenten vraag en aanbod onvoldoende parallel lopen.

Tabel 3.3: Gemeente Boxtel. Confrontatie tussen inkomensgroepen in de gemeente en de woningvoorraad (potentieel aanbod)

	Aanbod ↓	tot HT- grens	HT-grenst tot EU- grens	EU-grens tot € 44.655	€ 45.000 tot € 56.600	> € 56.000
<b>Vraag →</b>		3.055	3.200	755	2.025	5.345
Soc. t/m 1e aftoppingsgrens	2.360					
Soc. vanaf 1e aftoppingsgrens	1.665					
Particuliere huur	1.400					
Koop tot € 250.000	1.090					
Koop € 250.000 tot € 350.000	3.460					
Koop va. € 350.000	4.195					
Potentiële keuze		2.360	1.665	3.065	4.550	4.195
Potentiële vraag		3.055	3.200	755	2.025	5.345
Keuze-index aanbod/vraag		0,77	0,52	4,06	2,25	0,78

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022), Gemeente Boxtel (2022), bewerking Companen.

Er wonen ongeveer 3.055 huishoudens in de gemeente Boxtel met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Door passend toewijzen zijn zij aangewezen op de sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Hiervan staan er 2.360 in de gemeente. Huishoudens met een inkomen tot ongeveer € 40.025 hebben een iets groter prijsbereik. Door het toewijzingsbeleid van de corporaties zijn voor hen alleen woningen boven de aftoppingsgrens toegankelijk. De groep lage middeninkomens is in de gemeente het kleinst. (Eenpersoons)huishoudens met een inkomen van € 40.025 tot € 44.655 verdienen doorgaans te weinig voor koopwoningen en te veel voor een sociale huurwoning. Zij komen hierdoor in de praktijk vaak terecht in een vrije sectorhuurwoning. De meeste huishoudens in de gemeente hebben een inkomen van meer dan € 44.655. Zij richten zich op de koopsector.

Onder in de tabel is per inkomensgroep een keuze-index weergegeven. Dit geeft een indicatie van de keuzemogelijkheden van de inkomensgroepen in de gemeente. Uit hoeveel woningen kunnen woningzoekenden in de gemeente potentieel kiezen? De volgende groepen vallen hierin op:

- De huishoudensgroepen met een inkomen tot de EU-grens (de corporatiedoelgroep) hebben in de gemeente Boxtel minder keuze dan andere groepen. Een woningzoekende met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft in potentie gemiddeld maar keuze uit 0,77 woningen. Een huishouden met een iets hoger inkomen tot de EU-grens uit 0,52 woningen. Dit betekent dat ten opzichte van de inkomensopbouw binnen de corporatiedoelgroep in de gemeente Boxtel op dit moment de huurvoorraad met een huur vanaf de eerste aftoppingsgrens wat klein is en de huurvoorraad onder de eerste aftoppingsgrens iets ruimer. Een deel van deze doelgroep richt zich in de gemeente overigens niet op een corporatiewoning, maar woont in een koopwoning. Dit kan onder andere het gevolg zijn van ouderen die door het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd een inkomensdaling doormaken maar vervolgens wel in hun koopwoning blijven wonen. Ook woont een deel in een particuliere huurwoning.
- De groep huishoudens met een hoog inkomen heeft in verhouding tot het potentiële aanbod in de voorraad ook weinig keuzemogelijkheden. Gemiddeld hebben zij keuze uit 0,78 woningen. Deze groep richt zich vooral op koopwoningen in het duurdere segment.
- De groep huishoudens met een middeninkomen heeft in principe veel keuze op de woningmarkt. De groep is naar verhouding klein en het aanbod is groot ten opzichte van de omvang van de groep. Een aanzienlijk deel van het aanbod bestaat uit corporatiewoningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en particuliere huurwoningen. Corporaties zijn gebonden aan een maximum aandeel van hun vrijkomende woningen met een gereguleerde huur die zij mogen toewijzen

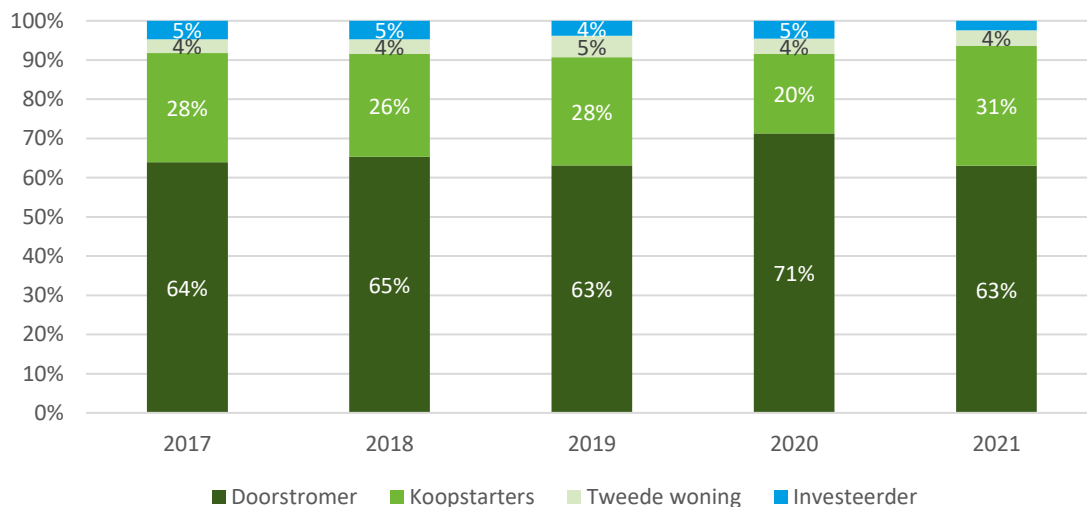
aan huishoudens met een midden- of een hoog inkomen. Los van die beperking is het beleid van veel corporaties dat zij zich richten op hun primaire doelgroep. Daarnaast ondervinden huishoudens met een middeninkomen veel concurrentie van andere inkomensgroepen. Bovendien lijkt een groot deel van de particuliere huurwoningen een dure huur boven € 950 te hebben. In dat licht is de situatie voor huishoudens met een middeninkomen wellicht minder rooskleurig dan uit de tabel zou blijken. Daar komt bij dat zij nauwelijks toegang tot de koopsector hebben.

### 3.5 Buy to let

Het opkopen van goedkope en middeldure koopwoningen door investeerders leidt in veel gemeenten tot zorgen over de woningmarktpositie van koopstarters. De nieuwe Wet Opkoopbescherming biedt gemeenten een instrument om dit fenomeen tegen te gaan. Om dit instrument in te kunnen zetten, moet aangetoond worden dat daadwerkelijk sprake is van negatieve gevolgen voor koopstarters en huishoudens met een middeninkomen van het opkopen van woningen door investeerders.

In de gemeente Boxtel wordt jaarlijks een zeer beperkt deel van woningen gekocht door investeerders. Sinds 2017 is dit jaarlijks 4% à 5%. In 2021 liep dit aandeel terug naar 2%, zeer waarschijnlijk als gevolg van het verhogen van de overdrachtsbelasting voor kopers die niet zelf in hun woning gaan wonen. In dezelfde periode kochten koopstarters jaarlijks ongeveer een kwart tot een derde van de koopwoningen. De meeste koopwoningen werden gekocht door doorstromers binnen de koopsector.

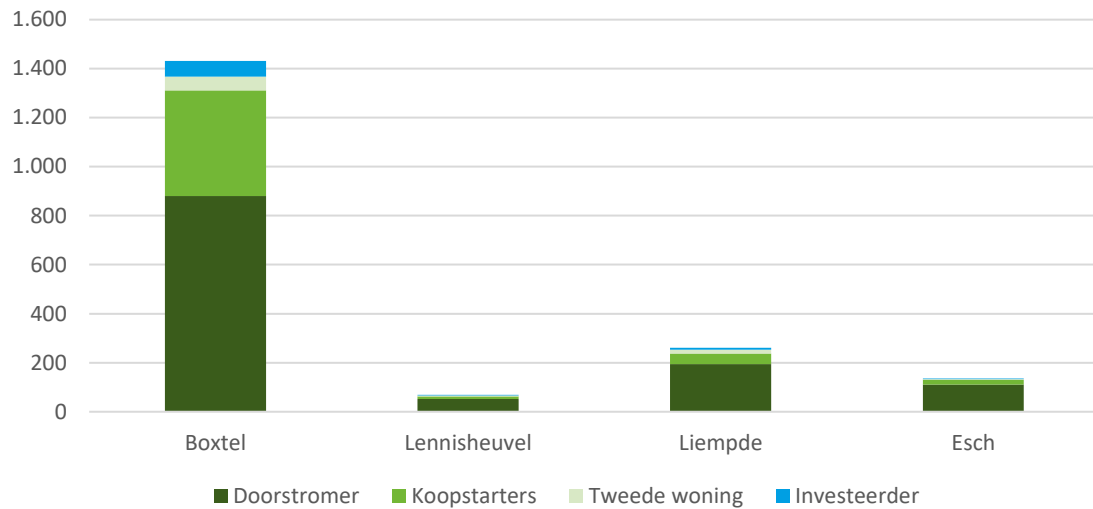
Figuur 3.18: Gemeente Boxtel. Aandeel verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022

Als koopwoningen door investeerders werden gekocht, was dit veelal in de kern Boxtel. In de andere kernen ging het hooguit om een enkele woning. In de periode 2017 tot en met 2021 werden in de kern Boxtel ongeveer 60 woningen gekocht door investeerders. Het betrof vooral particuliere investeerders.

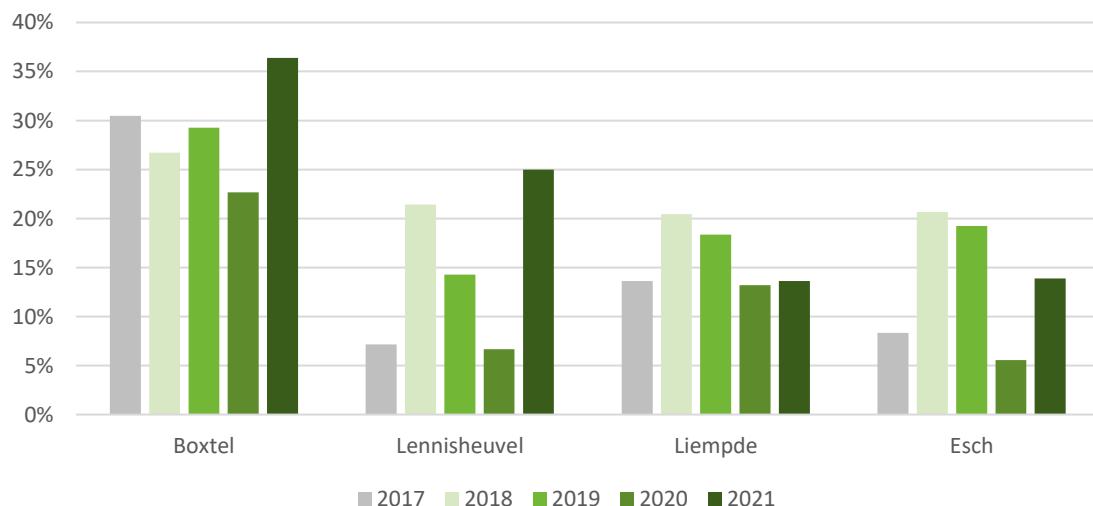
Figuur 3.19: Gemeente Boxtel. Aantal verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders per kern, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022

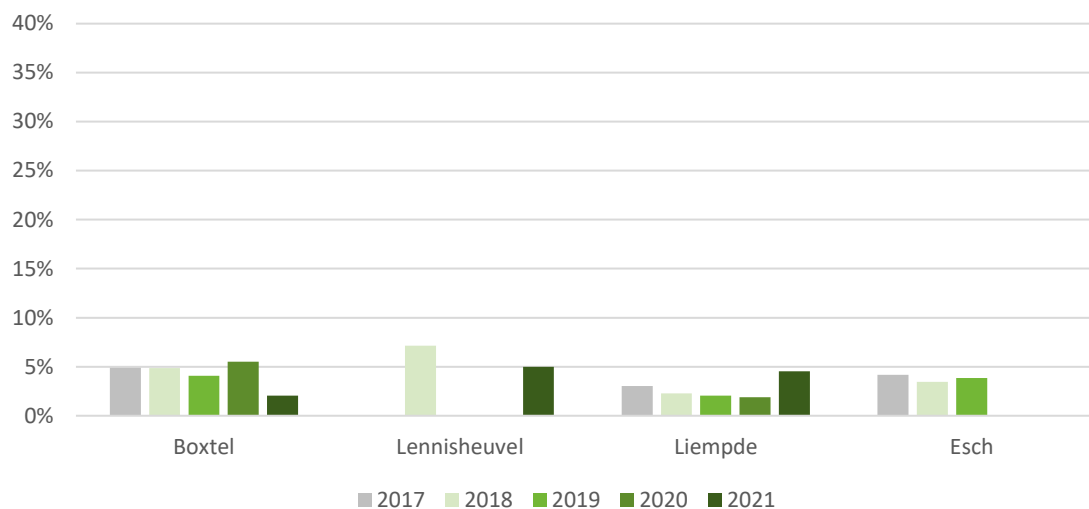
Koopstarters vinden naar verhouding in de kern Boxtel wat makkelijker een koopwoning dan in de andere kernen. Dit hangt samen met verschillen in het prijsniveau tussen de kernen. In 2021 werd meer dan 35% van de koopwoningen in de kern Boxtel gekocht door koopstarters. In de jaren daarvoor lag dit aandeel wat lager, maar (met uitzondering van 2020) boven de 25%. In veel gemeenten is een dip zichtbaar in het aantal door koopstarters gekochte woningen in 2020 omdat investeerders vooruitlopend op de verhoging van de overdrachtsbelasting meer woningen kochten. In de gemeente Boxtel is de dip in 2020 ook zichtbaar, maar ging deze niet gepaard met een duidelijk hoger aandeel door investeerders gekochte woningen. In de gemeente Boxtel kochten doorstromers in dat jaar naar verhouding meer woningen.

Figuur 3.20: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan koopstarters, per kern, 2017-2021



Bron: Kadaster, 2022

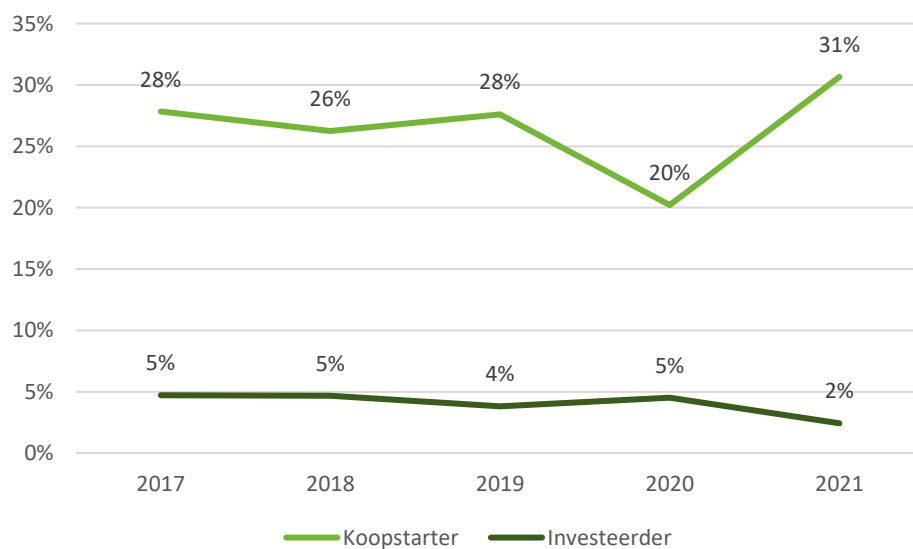
Figuur 3.21: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan investeerders, per kern, 2017-2021



Bron: Kadaster, 2022

Als we de ontwikkeling van het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders en door koopstarters in de tijd vergelijken, zien we dat er geen sprake is van het verdringen van koopstarters door investeerders. De ontwikkeling van het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders heeft geen verband met de ontwikkeling van het aandeel woningen dat wordt gekocht door koopstarters. In 2020, het jaar dat het aandeel door koopstarters gekochte woningen daalde, nam het aandeel door investeerders gekochte woningen niet toe; doorstromers kochten in 2020 meer woningen.

Figuur 3.22: Gemeente Boxtel. Aandeel aan investeerders verkochte woningen ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen, 2017-2021



Bron: Kadaster, 2022



## 4 Ontwikkeling van de woningbehoefte

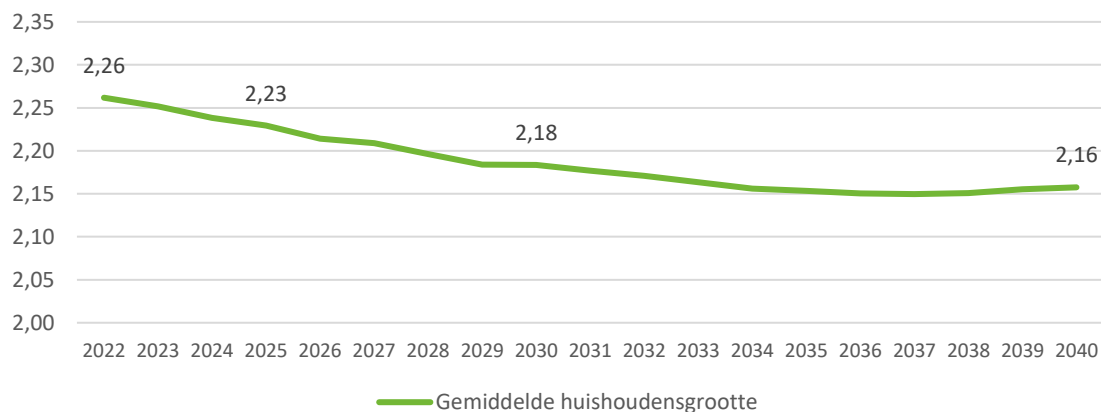
Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente in de komende jaren. Allereerst gaan we in op de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling in Boxtel en kijken we naar de benodigde inloop van het woningtekort. Vervolgens wordt aan de hand van de woonvoorkeuren en verhuisgedrag van verschillende groepen huishoudens een beeld gegeven van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte. We staan in dit hoofdstuk ook stil bij de belangstelling voor nieuwe woonvormen en flexwonen en bij de belangstelling voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

### 4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant. Deze prognose is een zogenoemde 'migratiesaldo=0' prognose. In de prognose wordt ervan uitgegaan dat vestiging en vertrek in de gemeente in evenwicht zijn, er vestigen zich per saldo evenveel mensen als er vertrekken. Dit sluit voor Boxtel aan de op de trend van de afgelopen jaren. Echter, de reden dat zich niet meer mensen in de gemeente hebben gevestigd, is dat er naar verhouding erg weinig woningen aan de voorraad zijn toegevoegd, te weinig om per saldo ook te voorzien in de vraag van buiten de gemeente. Die vraag is er wel degelijk, Boxtel biedt een aantrekkelijk groen stedelijk woonmilieu en licht zeer gunstig ten opzichte van openbaar vervoer en snelweg. In jaren dat er meer woningen werden opgeleverd, was in Boxtel duidelijk sprake van een positief migratiesaldo. Daarom is voor Boxtel ook een Trendprognose gemaakt die is gebaseerd op de woningbouw in deze jaren.

Volgens de provinciale prognose neemt het aantal huishoudens in de gemeente in de periode 2022 – 2030 toe met 725. Het aantal inwoners stijgt volgens deze prognose in dezelfde periode met 495. Dit is vooral het gevolg van de huishoudensverdunding van eigen bevolking in de gemeente; door de vergrijzing neemt het aantal kleine huishoudens toe en stijgt het aantal huishoudens sneller dan de bevolking. Hierdoor neemt de gemiddelde huishoudensgrootte de komende jaren af, zie onderstaand figuur.

Figuur 4.1: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte 2022-2040, volgens de provinciale prognose.



Bron: Prognose Provincie Noord-Brabant 2021

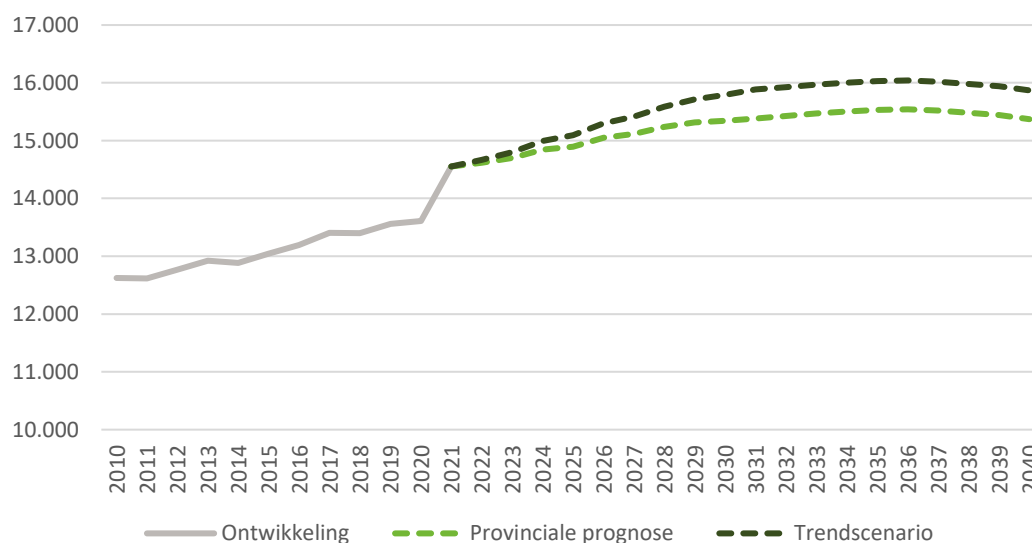
Tabel 4.1: Gemeente Boxtel. Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose, 2022 - 2040

	2022	2025	2030	2035	2040	2022 - 2025	2022 - 2030	2022 - 2040
Bevolking	33.000	33.260	33.495	33.440	33.165	+260	+495	+165
Huishoudens	14.615	14.895	15.340	15.530	15.370	+280	+725	+755

Bron: Prognose Provincie Noord-Brabant 2021

Volgens de Trendprognose neemt het aantal huishoudens in Boxtel in de periode 2022 tot 2025 toe met 425 en in de periode 2022 tot 2030 met 1.125. De snelle groei in de ontwikkeling van 2020 op 2021 komt door het toevoegen van Esch aan de gemeente.

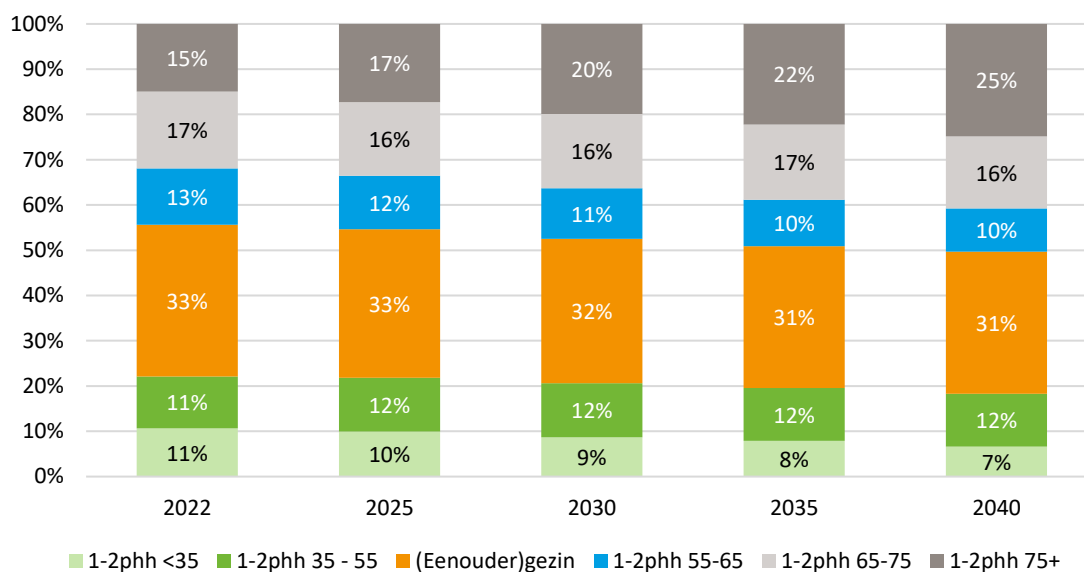
Figuur 4.2: Gemeente Boxtel. Huishoudensontwikkeling 2011 – 2022 en huishoudensprognose 2022 – 2039 volgens provinciale prognose en Trendprognose.



Bron: CBS, Prognose provincie Noord-Brabant 2021

Op dit moment is 15% van de huishoudens in de gemeente Boxtel in de leeftijd van 75 jaar of ouder. Een bijna even grote groep huishoudens (17%) is in de leeftijd van 65 tot 75 jaar. Het aantal 75-plus huishoudens in de gemeente neemt de komende jaren sterk toe. In 2030 is volgens de prognose 20% van de huishoudens 75 jaar of ouder en in 2040 is dit 25%. Dat is een toename met twee derde. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar blijft overigens ongeveer even groot. Het is dus vooral het aandeel oudere ouderen dat sterk toeneemt. Het aandeel gezinnen in de gemeente is nu 33%. Dit neemt af tot 32% in 2030 en 31% in 2040. Het aandeel gezinnen blijft dus redelijk constant. Het aandeel middelbare kleine huishoudens neemt ook wat af, maar ook deze afname is relatief gering. Het aandeel jonge huishoudens neemt af van 11% nu naar 9% in 2030 en 7% in 2040.

Figuur 4.3: Gemeente Boxtel. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2022 - 2040



Bron: Prognose provincie Noord-Brabant 2021

## 4.2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 3,5% nu naar 2% in 2030. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus vanuit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

Op basis van de provinciale prognose, rekening houdend met het inlopen van het woningtekort naar 2% in 2030, is er in Boxtel een extra woningbehoefte van 455 woningen in de periode 2022 tot 2025 en van nog eens 525 woningen in de periode 2025 tot 2030. De totale extra woningbehoefte over de periode tot 2030 bedraagt daarmee 980 woningen op basis van de provinciale prognose. De provinciale prognose gaat er zoals beschreven vanuit dat binnenlandse vestiging en vertrek in de gemeente Boxtel in evenwicht zijn. Feitelijk is dat de afgelopen jaren de situatie geweest in Boxtel. Exclusief de inloop van het woningtekort voorziet de provinciale prognose in het toevoegen van 50 woningen per jaar in de gemeente Boxtel. In de jaren dat er in Boxtel meer werd gebouwd en er sprake was van een positief migratiesaldo, bedroeg de jaarlijkse woningproductie gemiddeld zo'n 100 woningen. In de trendvariant van de provinciale prognose gaan we er daarom vanuit dat jaarlijks niet 50 maar 100 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Het basisjaar van de prognose is 2020 en de 50 extra woningen zijn in 2020 en 2021 niet aan de voorraad toegevoegd. Daarom gaan we in de Trendprognose in de eerste periode (die nog 3 jaar duurt) wel uit van een extra woningbehoefte van 250 woningen ten opzichte van de provinciale prognose (705 woningen ten opzichte van de 455 van de provinciale prognose). In de periode van 2025 tot 2030 is de extra woningbehoefte volgens de Trendprognose 50 woningen hoger dan de provinciale prognose. De totale extra woningbehoefte in de periode 2022 tot 2030 bedraagt volgens de Trendprognose 1.480 woningen.

Tabel 4.2: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte volgens de provinciale prognose en het trendscenario, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030

	2022 tot 2025	2025 tot 2030	Totaal 2022 tot 2030
Woningbehoefte Provinciale prognose (inlopen woningtekort tot 2%)	+455	+525	+980
Woningbehoefte Trendprognose (inlopen woningtekort tot 2%)	+705	+775	+1.480

Bron: Prognose provincie Noord-Brabant, CBS, bewerking Companen

De Trendprognose gebruiken we als basis voor de verdere uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in dit hoofdstuk. De Trendprognose gaat ervan uit dat zich meer huishoudens in Boxtel vestigen dan er vertrekken. Voor het bepalen van het huishoudensprofiel van de vestigers, is uitgegaan van het historische profiel van vestigende huishoudens. Jonge kleine huishoudens, gezinnen én oudere huishoudens vestigen zich in de gemeente.

#### *Kwantitatieve woningbehoefte kernen en wijken*

Boxtel is verreweg de grootste kern binnen de gemeente. Binnen de gemeente wordt ook veel verhuisd naar Boxtel. In de kern Boxtel is er daarom ook de meeste behoefte aan extra woningen in de komende periode. Echter, een deel van de verhuizingen van de kernen Lennisheuvel, Liempde en Esch naar de kern Boxtel, is waarschijnlijk ingegeven doordat woningzoekenden geen passende woning vinden in hun eigen kern. De kwantitatieve woningbehoefte per kern is daarom voor de kleine kernen iets hoger dan op basis van de omvang van de kernen en de verhuisbewegingen richting de kern Boxtel zou worden berekend. Van de 705 extra woningen die er volgens de Trendprognose in de periode tot 2025 nodig zijn in Boxtel, zijn er 545 nodig in de kern Boxtel en 160 in de andere kernen, waarvan de meeste (90) in Liempde. Binnen de kern Boxtel is er getalsmatig de meeste extra woningbehoefte in de wijken Boxtel-Centrum en Boxtel-Oost. In de periode 2025 tot 2030 is er behoefte aan 590 extra woningen in de kern Boxtel en 185 in de andere kernen. De totale extra woningbehoefte in de kern Boxtel tot 2030 ramen we volgens de Trendprognose op 1.135 woningen, in Lennisheuvel op 85 woningen, in Liempde op 190 woningen en in Esch op 70 woningen.

Tabel 4.3: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte per kern, volgens de trendprognose, 2022 tot 2030.

	2022 tot 2025	2025 tot 2030	Totaal 2025 tot 2030
Boxtel-Centrum	+260	+240	+500
Boxtel-Oost	+170	+190	+360
Boxtel-Noord	+75	+100	+175
Munsel-Selissen	+40	+60	+100
<b>Kern Boxtel totaal</b>	<b>+545</b>	<b>+590</b>	<b>+1.135</b>
Lennisheuvel	+35	+50	+85
Liempde	+90	+100	+190
Esch	+35	+35	+70
<b>Totaal gemeente Boxtel</b>	<b>+705</b>	<b>+775</b>	<b>+1.480</b>

Bron: Prognose provincie Noord-Brabant, CBS, bewerking Companen

De hier gepresenteerde ontwikkeling van de woningbehoefte per wijk en kern betekent niet dat deze woningbehoefte ook exact zo moet worden ingevuld. Vaak is dit ruimtelijk niet mogelijk. Een deel van de woonvraag is gericht op de specifieke kernen en wijken, een deel kan prima worden ingevuld op een nabijgelegen ontwikkellocatie. De toekomstige ontwikkeling van Boxtel Noord-West (afhankelijk van

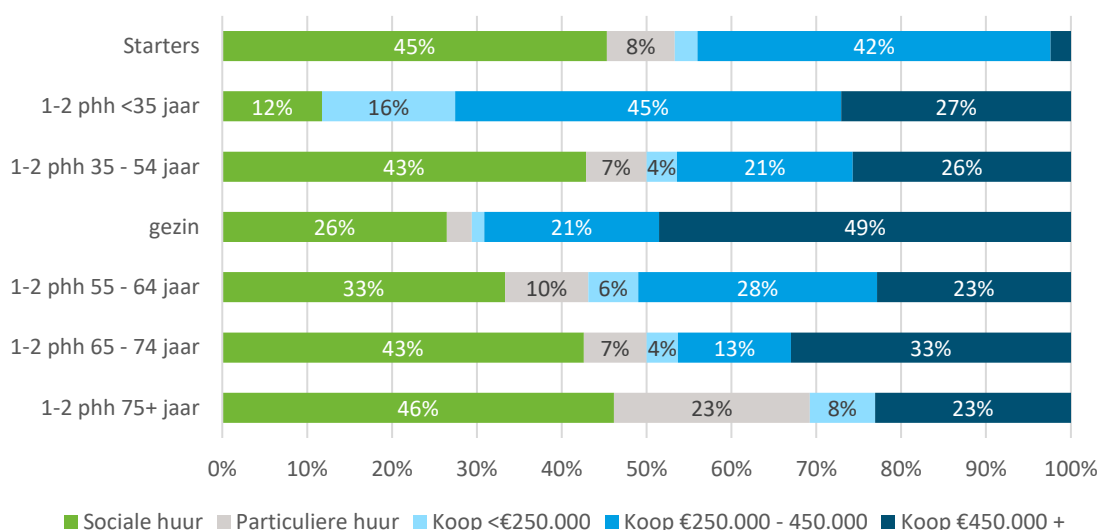
keuzes die nog moeten worden gemaakt gaat het om 850 tot 1.500 woningen) kan een belangrijke rol spelen in het invullen van de toekomstige woningbehoefte in de gemeente.

### 4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

#### Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

Het regionale woonwensenonderzoek geeft inzicht in de woonwensen van starters en doorstromers die zich richten op een woning in Boxtel. De wens om te kopen is groot. Van de starters wil bijna de helft een woning kopen. Zij richten zich veelal op het middensegment, tot € 450.000. Ook kleine huishoudens tot 35 jaar die willen doorstromen, willen overwegend kopen. Zij hebben vaak meer te besteden dan starters. Een kwart zoekt een woning in het duurste segment vanaf € 450.000. Ook gezinnen willen veelal kopen in Boxtel. Van deze groep richt bijna de helft zich op het duurste segment. Op basis van de gehouden enquête is de wens om te kopen nog tot op hoge leeftijd aanwezig. Van de groep huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar wil de helft bij verhuizing een woning kopen. Van de groep 75-plus huishoudens is dit nog 31%.

Figuur 4.4: Gemeente Boxtel. Kwalitatieve woonwensen starters en doorstromers, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar eigendomssituatie en prijsklasse, 2019



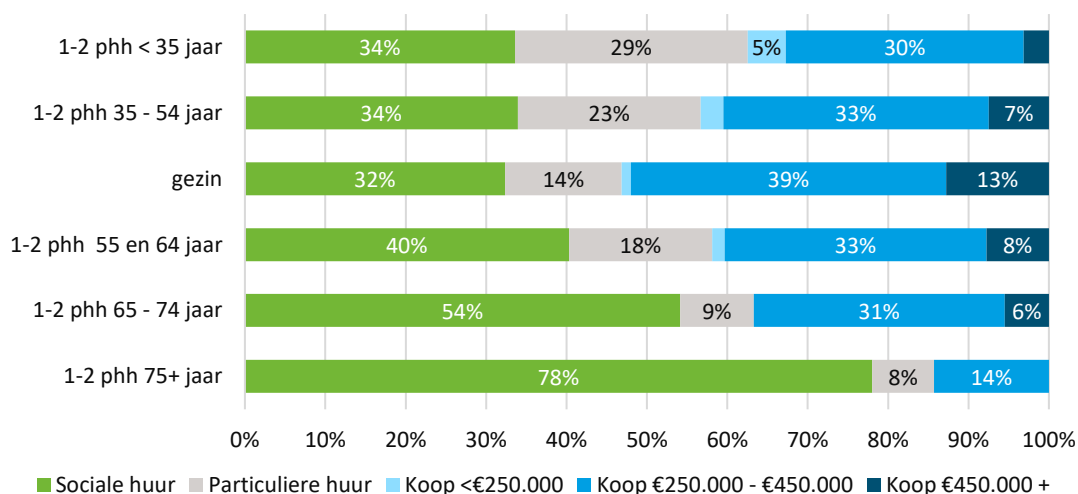
Bron: Regionaal woonwensenonderzoek regio 's-Hertogenbosch, afdeling O&S 's-Hertogenbosch

In onderstaand figuur is het feitelijke verhuisgedrag vanuit de microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2011 tot en met 2021. Dan blijkt dat de wens om te kopen voor veel huishoudens in de praktijk moeilijk te realiseren is. Veel meer huishoudens dan uit het wensprofiel blijkt, hebben in de praktijk een huurwoning betrokken. Jonge huishoudens verhuizen vaker naar een huurwoning dan naar een koopwoning en zijn vaker gaan huren dan uit hun woonwensen blijkt. Binnen de huursector verhuisden veel jonge huishoudens naar een particuliere huurwoning in Boxtel. In de koopsector werd door jonge huishoudens vooral verhuisd naar woningen met een prijs van € 250.000 tot € 450.000. Woningen tot € 250.000 werden nauwelijks betrokken, door geen van de onderscheiden huishoudenstypen. Woningen in dit prijssegment komen in Boxtel maar zeer beperkt op de markt. De behoefte aan deze woningen, zoals die blijkt uit de woonwensen, is veel groter.

Gezinnen kiezen minder vaak dan andere huishoudentypen voor een huurwoning en richten zich vaker op de koopsector. Toch heeft een aanzienlijk deel van de gezinnen de afgelopen jaren een huurwoning betrokken. Het betreft bijna de helft van de verhuisde gezinnen. Het is ook vaker een verhuizing naar particuliere huurwoning dan uit de woonwensen blijkt. Binnen de koopsector verhuisden gezinnen vaker naar een woning in het duurste segment, maar de meeste gezinnen kochten in woning in het prijssegment van € 250.000 tot € 450.000. De woonwensen zijn wat dit betreft ambitieuzer dan in de praktijk mogelijk blijkt.

Naarmate huishoudens ouder zijn, richten zij zich meer op de huursector. Toch kocht 37% van de huishoudens van 65 tot 75 jaar en 14% van de 75-plus huishoudens nog een woning. Als oudere huishoudens verhuizen naar een huurwoning, is dat in verreweg de meeste gevallen een sociale huurwoning.

Figuur 4.5: Gemeente Boxtel. Betrokken woningen van vestigers en binnenverhuizers, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar eigendomssituatie en prijsklasse, 2011-2021.

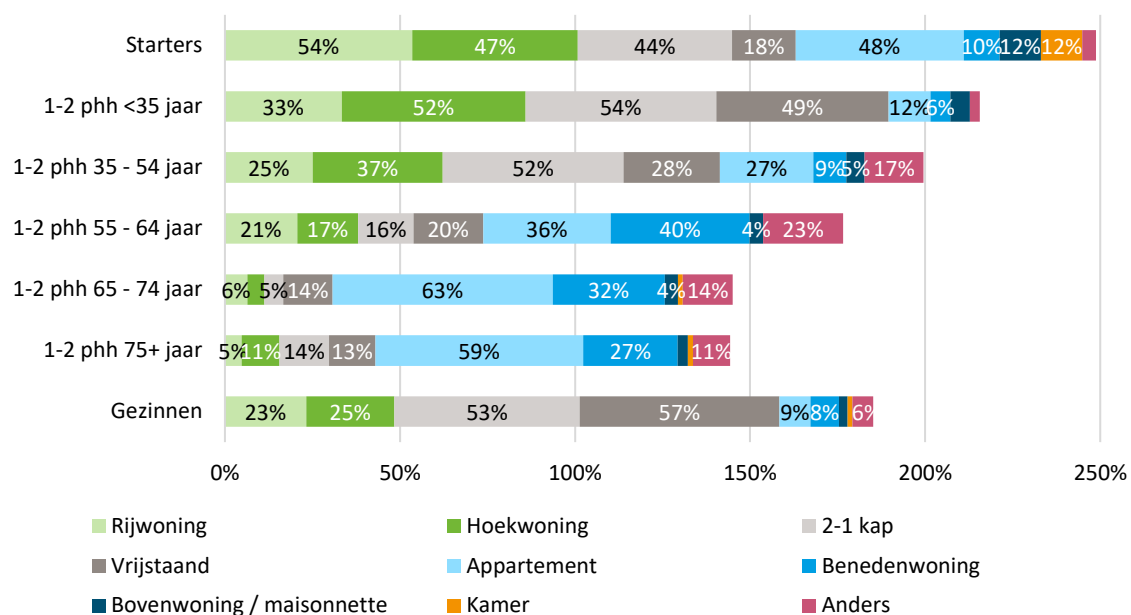


Bron: CBS Microdata.

In het regionale woonwensenonderzoek is huishoudens gevraagd naar de door hen gewenste woningtypen. Omdat meerdere antwoorden gegevens konden worden, tellen de percentages op tot meer dan 100%.

Starters hebben van alle onderscheiden huishoudentypen de meeste keuzes opgegeven. Zij richten zich in hun woonwens het meest op rij- en hoekwoningen, tweekappers en appartementen. Naarmate huishoudens wat ouder zijn en meer financiële mogelijkheden hebben, worden de woonwensen luxueuzer. Gezinnen en jongere kleine huishoudens richten zich veel op tweekappers en vrijstaande woningen. Oudere huishoudens vragen vaker een appartement of een benedenwoning, een voor oudere geschikte woning die zonder trappenlopen bereikbaar is. Bovenwoningen en kamers zijn weinig in trek, behalve dan bij starters, en dan nog beperkt.

Figuur 4.6: Gemeente Boxtel. Kwalitatieve woonwensen starters en doorstromers, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, naar woningtype, 2019



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

### Behoeftte aan sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 763 bedoeld. Een deel van deze doelgroep valt onder de regels voor passend toewijzen. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 24.075 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 32.675. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 633 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 678 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastleggen in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling;

Onderstaande tabel laat zien dat er bij zowel een lage koopkrachtontwikkeling (0%) als een hoge koopkrachtontwikkeling (0,6%) sprake zal zijn van groei van de doelgroep in de komende jaren. In de periode tot 2030 neemt het aantal huishoudens met een inkomen tot € 45.014 toe met +890 tot +1.090 huishoudens.

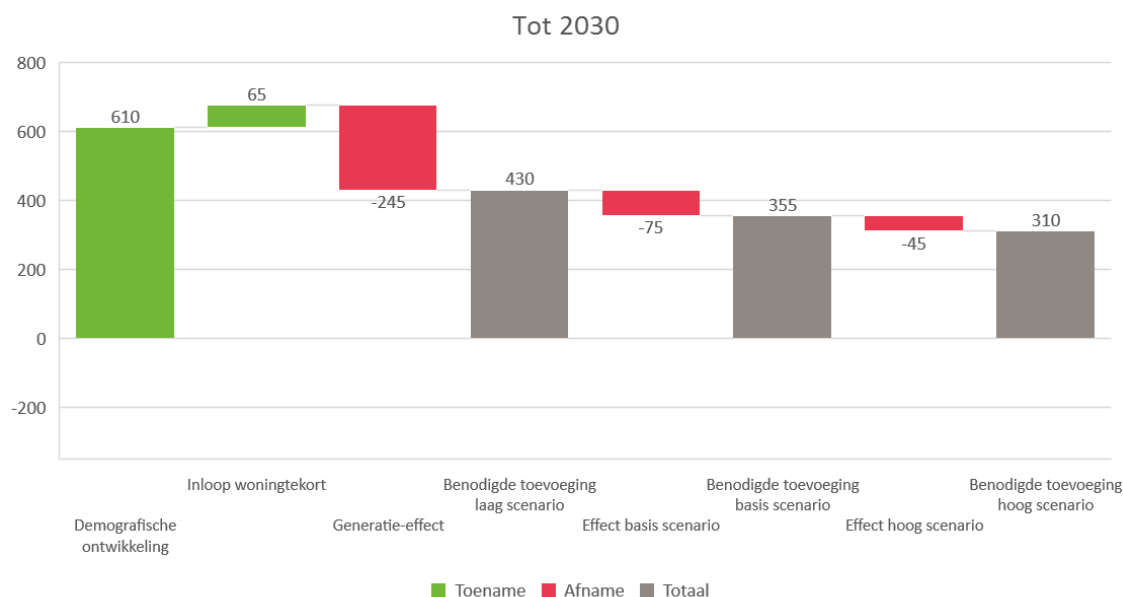
Tabel 4.4: Gemeente Boxtel. Verwachte inkomensontwikkeling volgens de Trendprognose, 2022 - 2025 - 2030

	2022	2025			2030		
		Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)	Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)
Huurtoeslaggroep	3.025	3.220	3.185	3.175	3.520	3.445	3.420
HT - € 40.765	3.405	3.605	3.575	3.545	3.915	3.850	3.790
€ 40.765 - € 45.014	770	810	810	820	855	860	880
Vanaf € 45.014	7.415	7.460	7.525	7.555	7.495	7.635	7.700
<b>Totaal</b>	<b>14.615</b>	<b>15.095</b>	<b>15.095</b>	<b>15.095</b>	<b>15.790</b>	<b>15.790</b>	<b>15.790</b>

Bron: Prognose provincie Noord-Brabant, CBS 2022, Lokale monitor Wonen 2022, bewerking Companen.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (4.025 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 45.014 op basis van de drie economische scenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 45.014 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 763 woont.

Figuur 4.7: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkrachtscenario's, Trendprognose 2022 tot 2030



Bron: Prognose provincie Noord-Brabant, CBS 2022, Lokale monitor Wonen 2022, bewerking Companen.

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot 2030 op 610 huishoudens. Als we uitgaan van het inlopen van het woningtekort met 65 woningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 675 sociale huurwoningen. Echter, met het ouder worden van de naoorlogse babyboom-generatie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij



verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit betekent dat de behoefte van ouderen aan sociale huurwoningen niet zondermeer trendmatig kan worden doorgetrokken. We noemen dit het generatie-effect. Het generatie-effect zorgt ervoor dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Boxtel met 245 woningen minder toeneemt dan op basis van de demografische doorrekening van de omvang van de doelgroep.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0 procent per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 430 woningen in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,3 procent (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 355 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,6 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 310 extra woningen nodig in de sociale huur.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd (zie ook paragraaf 4.4).

De coronacrisis vraagt om waakzaamheid voor al te veel economisch optimisme. De vraag is hoe de economie zich zal ontwikkelen en in welke mate huishoudens profiteren. Daarnaast zullen ook de huidige stijging van gasprijzen, energieprijzen en hoge inflatie de komende jaren invloed hebben op de woningmarkt. Hoewel het exacte effect hiervan lastig is te overzien, is wel te verwachten dat er steeds meer mensen hun rekeningen niet meer kunnen betalen. De behoefte aan betaalbaar wonen zal hierdoor zeker op korte termijn toenemen. Het belang om voldoende betaalbare sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen neemt hierdoor toe.

Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange termijn. Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het basisscenario als bandbreedte te hanteren. Dat betekent het toevoegen van 355 tot 430 sociale huurwoningen, 24% tot 29% van de totale extra woningbehoefte. Dat ligt redelijk in lijn met het huidige aandeel sociale huur op de woningvoorraad (29%). Deze behoefte sluit ook redelijk aan bij het percentage van 30% dat wordt genoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister de Jonge.

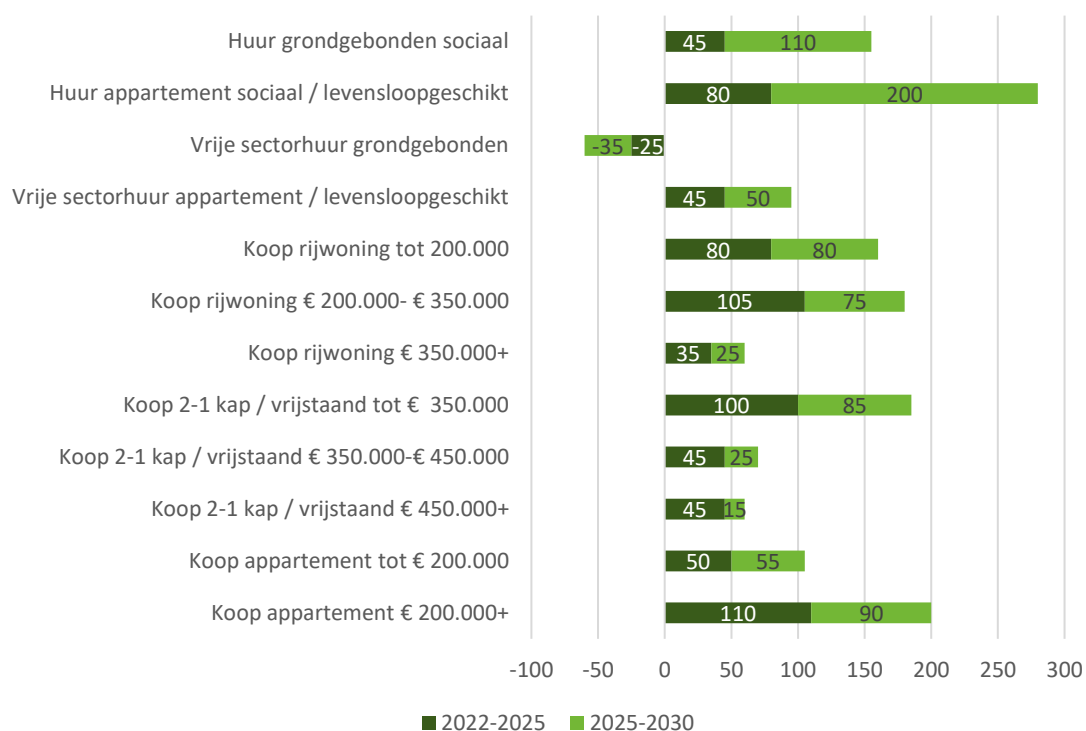
### **Fricties tussen vraag en aanbod: nieuwbouw- en herstructureringsopgave, kansrijke en kwetsbare segmenten**

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod aan is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuishwensen en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze informatie is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Boxtel. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken met de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod

ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we zoals beschreven meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

Figuur 4.8: Gemeente Boxtel. Kwalitatieve woningbehoefte volgens trendprognose, naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2022

In vrijwel alle woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig, voor het inlopen van het huidige woningtekort en om te voorzien in de groei van de woningbehoefte. Alleen bij grondgebonden huurwoningen in de vrije huursector ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- **Vraag naar sociale huurwoningen:** Er is een extra vraag naar sociale huurappartementen/ levensloopgeschikte woningen en in iets mindere mate ook aan (vooral kleinere) grondgebonden sociale huurwoningen (kleinere eengezinswoningen voor kleine huishoudens en kleine gezinnen). De vraag naar appartementen is in belangrijke mate afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. De vraag naar grondgebonden woningen is vooral afkomstig van jonge huishoudens en starters, maar ook ouderen

zijn geïnteresseerd in grondgebonden levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Daarnaast is er in Boxtel ook wat extra vraag naar gezinswoningen in de sociale huur.

- **Vraag naar huurwoningen in de vrije sector:** Er is een aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft per saldo appartementen. Er is vraag naar grondgebonden woningen in de vrije huursector, maar er komen potentieel ook veel van deze woningen vrij omdat de huidige bewoners de voorkeur geven aan het kopen van een woning. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning. Per saldo ontstaat er potentieel vraaguitval bij grondgebonden particuliere huurwoningen. In de huidige krappe woningmarkt zal dit zich niet meteen manifesteren.
- **Vraag naar koopappartementen.** Er is een behoorlijke extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich wat meer op het duurdere segment, maar er is ook behoefte aan betaalbare koopappartementen.
- **Grote vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een grote extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel (koop)starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Zij profiteren niet van overwaarde van een koopwoning en kunnen vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad moeilijk betalen. Dit komt tot uitdrukking in een extra vraag naar koopwoningen tot € 200.000 en tussen € 200.000 en € 350.000. Met name het toevoegen van koopwoningen tot € 200.000 is lastig in de huidige marktomstandigheden. Het is belangrijk om bij het toevoegen van koopwoningen in het goedkope en betaalbare segment de wensen en verwachtingen van de doelgroep voor deze woningen niet uit het oog te verliezen. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen het meest op het betaalbare en middeldure segment, maar er is in Boxtel ook een extra vraag naar koopwoningen in het duurste segment.

### **Kwetsbare groepen op de woningmarkt**

Het zijn met name de jonge huishoudens met een koopwens die in de huidige situatie moeilijk aan een woning komen in Boxtel. De wens om te kopen is groot, in de praktijk wordt vaak een tussenstap gemaakt in een woning in de particuliere huursector. Het gaat doorgaans om woningen met een middenhuur (tot € 1.000), maar vaak ook met een dure huur boven € 1.000. Dergelijke maandlasten maken het moeilijk om te sparen voor de aankoop van een woning. De vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen is groot.

### **Doorstroompotentie senioren**

Ouderen verhuizen minder vaak dan andere groepen op de woningmarkt. Hun uitgesproken verhuiswens is vaak ook onzeker. Veel ouderen houden er rekening mee dat ze wellicht om gezondheidsredenen zullen moeten verhuizen, en geven daarom in een enquête aan 'misschien' te willen verhuizen. In de praktijk wordt deze verhuizing vaak lang uitgesteld. Omdat het aantal ouderen de komende jaren sterk toeneemt is deze groep, ondanks de lage verhuisgeneigdheid, een steeds belangrijkere factor op de woningmarkt.

De woonwensenquête van het regionale woonwensenonderzoek geeft inzicht in de verhuiswensen van ouderen in verschillende leeftijdscategorieën.

Tabel 4.5: Gemeente Boxtel. Inschatting aantal zeker- en misschien verhuisgeneigde oudere huishoudens, naar leeftijd.

Leeftijdscategorie	Aantal huishoudens 2022	Wil zeker verhuizen	Wil misschien verhuizen	Totaal huishoudens met verhuisplannen
55 – 64 jaar	1.820	120 (6%)	530 (29%)	650 (36%)
65 – 74 jaar	2.455	145 (6%)	685 (28%)	830 (34%)
75 jaar en ouder	2.195	138 (6%)	385 (18%)	520 (24%)
<b>Totaal</b>	<b>6.470</b>	<b>400 (6%)</b>	<b>1.600 (25%)</b>	<b>2.000 (31%)</b>

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

- Als alle oudere huishoudens met verhuisplannen in Boxtel daadwerkelijk verhuizen de komende jaren, maken zij samen 2.000 woningen vrij voor doorstroming.
- Als alleen de oudere huishoudens met concrete verhuisplannen (wil zeker verhuizen) verhuizen, ligt dit aantal veel lager. In dat geval komen een kleine 400 woningen vrij voor andere huishoudens.
- Bij de groep van 75 jaar en ouder neemt de kans toe dat men om gezondheidsredenen moét verhuizen.

### Woningbehoefte per kern en wijk

Aan de hand van de huishoudenssamenstelling, de omvang en samenstelling van de woningvoorraad en van een analyse van verhuisc Bewegingen is een vertaling van de woningbehoefte gemaakt naar de kernen en wijken van de gemeente.

Tabel 4.6: Gemeente Boxtel. Kwalitatieve woningbehoefte per kern en wijk, 2022 tot 2030.

	Boxtel Centrum	Boxtel Noord	Boxtel Oost	Munsel- Selissen	Liempde	Lennisheuvel	Esch
Huur grondgebonden	-	+	+	+	-	+	+
Huur appartement/ levensloopgeschikt	++++	+	++	+	+	+	+
Koop eengezinswoning betaalbaar (<NHG- grens)	+++	++	+++	+	++	+	+
Koop eengezinswoning duur	0	+	+	+	++	+	0
Koop appartement	+++	+	++	0	+	+	+
<b>Totale woningbehoefte</b>	<b>+500</b>	<b>+175</b>	<b>+360</b>	<b>+100</b>	<b>+190</b>	<b>+85</b>	<b>+70</b>

De belangrijkste verschillen:

- In Boxtel Centrum is de behoefte aan huurappartementen en appartementen in de koopsector het grootst. Het centrum trekt vooral jonge huishoudens en ouderen, die zich meer dan andere groepen op appartementen richten. Daarnaast is er een aanvullende behoefte aan eengezinskoopwoningen. Deze vraag is vooral afkomstig van jonge doorstromers.
- In Boxtel Noord is naar verhouding veel behoefte aan betaalbare koopwoningen. Nu staan er in de wijk vooral veel sociale huurwoningen. De aanvullende behoefte aan koopwoningen zorgt hier voor een menging in de wijk.
- In Boxtel Oost is behoefte aan betaalbare gezinswoningen. De vraag komt vooral van (jonge) gezinnen die zich in de gemeente vestigen.
- In Boxtel Centrum en Liempde staan nu de meeste grondgebonden particuliere huurwoningen. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning, waar men de voorkeur aan geeft. Per saldo ontstaat hier mogelijk vraaguitval.

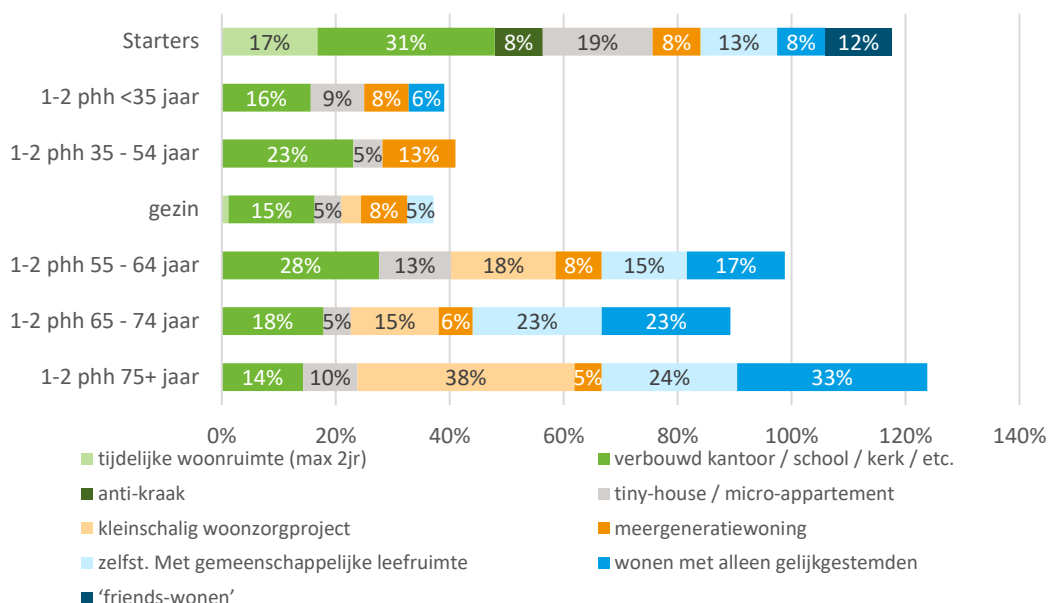
- In Munsel-Selissen, Lennisheuvel en Esch is de behoefte aan nieuwe woningen gevarieerd. Er is behoefte aan zowel woningen voor starters (betaalbare koop), ouderen (appartementen/levensloopgeschikt) als voor gezinnen (duurdere eengezinswoningen in de koopsector).

Het is belangrijk om op te merken dat de accenten naar wijken en kernen zoals hierboven beschreven zijn ingegeven door de behoefteontwikkeling op basis van demografische, economische en woningmarkttrends. Er is niet gekeken naar ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden. In de praktijk is niet altijd te voorzien in de behoefteontwikkeling in een specifieke wijk, omdat de fysieke mogelijkheden ontbreken. Een uitbreidingslocatie als Noordwesthoek kan een deel van de behoefte in andere delen van de gemeente invullen.

### **Belangstelling voor nieuwe woonvormen en flexwonen**

Een aanzienlijk deel van de verhuisgeneigden heeft volgens het regionale woonwensenonderzoek ook belangstelling voor 'nieuwe woonvormen'. Opnieuw kon men meerdere antwoorden geven. Van de starters staat ruim 15% open voor een tijdelijke woonruimte. Bijna een derde wil wel wonen in een verbouwd kantoor of een verbouwde school of kerk. Ongeveer één op de vijf starters heeft belangstelling voor een tiny house. Ook een zelfstandige woning met een collectief deel in de vorm van een gemeenschappelijke leefruimte is voor zo'n 15% van de starters interessant. Ruim 10% noemt 'friends wonen' het delen van een zelfstandige woning met anderen als mogelijkheid. Kleine huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar (huishoudens die al gestart zijn en al zelfstandig wonen) hebben veel minder belangstelling voor nieuwe woonvormen. Dat geldt ook voor kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar en voor gezinnen. Het verbouwde kantoor en de verbouwde school of kerk worden door deze groepen naar verhouding veel genoemd als aantrekkelijke optie. Deze groepen noemen ook geregeld de meergeneratiewoning. Naarmate huishoudens ouder worden, neemt de interesse in nieuwe woonvormen weer toe. Deze huishoudensgroepen hebben belangstelling voor kleinschalige woonzorgprojecten en zelfstandige woonvormen met een gemeenschappelijke leefruimte. Ook is er onder ouderen naar verhouding veel behoefte om te wonen met alleen gelijkgestemden.

Figuur 4.9: Gemeente Boxtel. Aandeel van de woningzoekenden met interesse in nieuwe en bijzondere woonvormen, naar leeftijd en huishoudensamenstelling, 2019.



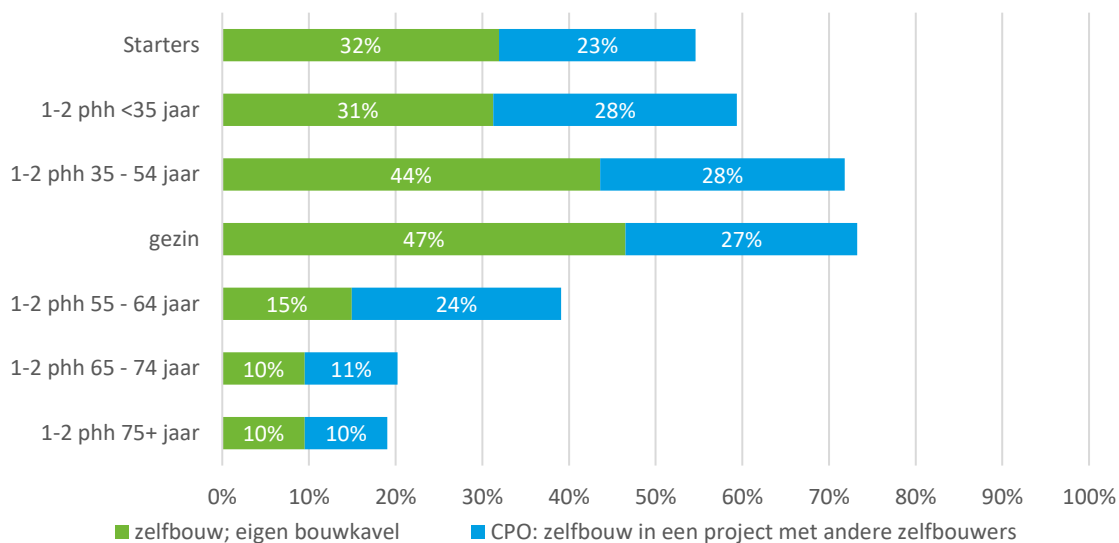
Bron: Regionaal woonwensenonderzoek regio 's-Hertogenbosch, afdeling O&S 's-Hertogenbosch

### Veel belangstelling voor Particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Uit de enquête van het regionale woonwensenonderzoek, blijkt dat in Boxtel een behoorlijke belangstelling bestaat voor particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap. Met name onder doorstromers is deze belangstelling groot. Van de jonge en middelbare kleine huishoudens heeft 30% tot 40% belangstelling voor het zelf bouwen van een woning op een eigen bouwkaavel. Onder gezinnen is dit zelfs bijna de helft. Van deze groepen geeft ruim een kwart aan (ook) belangstelling te hebben voor collectief particulier opdrachtgeverschap, het samen met anderen ontwikkelen van woningen. Naarmate huishoudens ouder zijn neemt de interesse in PO en CPO af. Toch is er ook onder de oudste huishoudens belangstelling.

De vraag is uiteraard of iedereen zich voldoende beseft wat er komt kijken bij het zelf ontwikkelen van een woning.

Figuur 4.10: Gemeente Boxtel. Aandeel van de woningzoekenden met interesse voor zelfbouw of CPO, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2019.



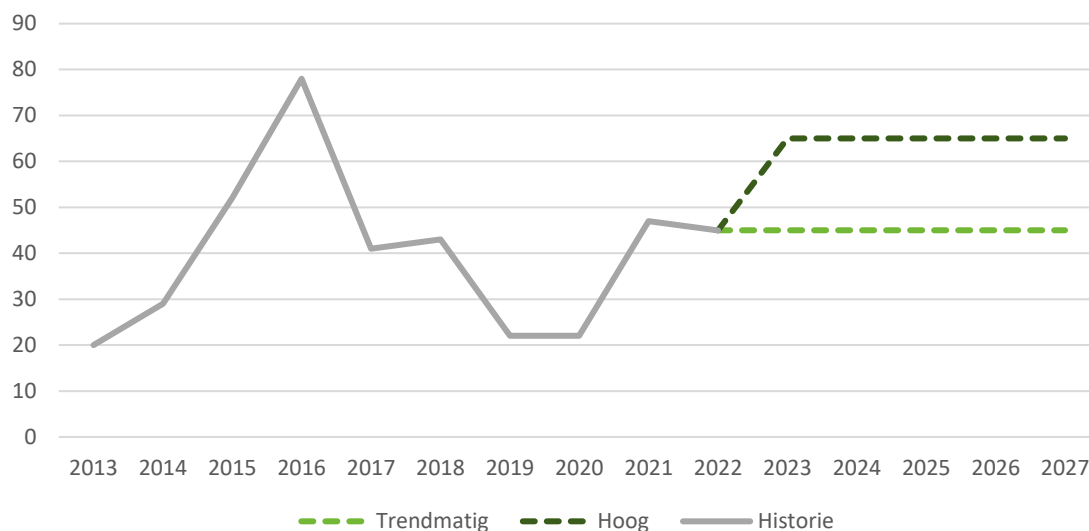
Bron: Regionaal woonwensenonderzoek regio 's-Hertogenbosch, afdeling O&S 's-Hertogenbosch

## 4.4 Woningvraag speciale doelgroepen

### Vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar pieken in de taakstelling van de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op cijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders in de regio en het aantal woningen dat in de afgelopen jaren werd toegewezen aan vergunninghouders.

Figuur 4.11: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling taakstelling vergunninghouders 2013 - 2022, en verwachte ontwikkeling 2022 - 2027 bij een trendmatige en hoge instroom.



Bron: Taakstelling Vergunninghouders Rijksoverheid, bewerking Companen.

In bovenstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren voor Boxtel weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor Boxtel neer op een jaarlijkse taakstelling van 45 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de gemiddelde taakstelling van de twee piek jaren 2015 en 2016. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van 65 vergunninghouders.

De corporaties geven aan dat er in 2020 en 2021 gemiddeld 2<sup>4</sup> vergunninghouders per woning werden gehuisvest. Als we de bandbreedte van de taakstelling vertalen naar een daadwerkelijke woningvraag gaat het voor de gemeente Boxtel de komende jaren om een behoefte van 23 tot 33<sup>5</sup> woningen.

## Arbeidsmigranten

In 2018 waren er volgens onderzoek van PON 603 arbeidsmigranten woonachtig in Boxtel en werkten er 564 arbeidsmigranten in Boxtel. Uit een recentere analyse op basis van de gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP) die medio 2020 is uitgevoerd, bleek dat er toen ongeveer 900 arbeidsmigranten in Boxtel woonden. Een inventarisatie bij bedrijven in de zomer van 2020 wees uit dat er toen 2.250 arbeidsmigranten in Boxtel werkzaam waren. De verhouding tussen woonachtige en werkzame arbeidsmigranten in Boxtel lijkt dus scheef. Het is echter bekend dat veel arbeidsmigranten zich niet inschrijven in de BRP. In de Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Boxtel 2020 wordt genoemd dat uit onderzoek van Companen blijkt dat het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente woont tweemaal zo hoog kan zijn als uit de inschrijvingen in de BRP blijkt. Dan zou het gaan om 1.800 arbeidsmigranten die in Boxtel wonen, waarvan een belangrijk deel short stay. Onder de arbeidsmigranten die staan ingeschreven zijn Polen en Roemenen (bij elkaar de helft van de mensen met een buitenlandse nationaliteit in de gemeente), 70% betreft mannen en de helft is jonger dan 35. Het betreft in Boxtel veelal laaggeschoolde arbeid.

Er zijn in Boxtel geen grootschalige huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Huisvesting vindt nu vooral plaats in de reguliere woningvoorraad. Dit blijkt ook uit de verhouding tussen het aantal

<sup>4</sup> Voorlopig cijfer in afwachting van informatie van de corporaties.

<sup>5</sup> Idem



ingeschreven huishoudens dat in een particuliere huurwoning woont en het aantal particuliere huurwoningen. Dit aantal is aanmerkelijk hoger dan het aantal huishoudens, wat er op duidt dat een deel van deze woningen wordt bewoond door mensen die niet staan ingeschreven. Dit wordt gezien als een ongewenste situatie.

De Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Boxtel 2020 zegt het volgende over de doelstellingen ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente:

*Doelstelling is om voor 800 arbeidsmigranten met een korte verblijfsduur (tot één jaar) in Nederland woongelegenheden te realiseren in de komende drie jaar. (Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten). Woningen zijn bedoeld voor het huisvesten van mensen die terplekke hun hoofdverblijf hebben en zijn ingeschreven in de BRP. Arbeidsmigranten die een korte tijd (tot één jaar) in Boxtel verblijven voldoen hier vaak niet aan. Voor het realiseren van de genoemde doelstelling is daarom gezocht naar aanvullende huisvestingsvormen. Deze dienen aan te sluiten bij de wensen van arbeidsmigranten die (voor het eerst) naar Boxtel komen en hier een beperkte periode (tot 1 jaar) willen blijven. Om te kunnen voorzien in deze gedifferentieerde vraag naar huisvesting binnen een prettig woon-en leefklimaat introduceert de gemeente Boxtel kwalitatieve huisvesting in complexen die expliciet zijn ingericht en bestemd voor personen die tijdelijk in Boxtel verblijven. Er wordt hierbij nadrukkelijk gesproken over 'verblijven' en niet over 'wonen'. De huisvesting is kwalitatief goed, maar sober en alleen geschikt voor tijdelijk verblijf. Hierbij is de doelgroep arbeidsmigranten. Ervaringen uit andere gemeenten leren dat het gelijktijdig huisvesten van spoedzoekers (denk aan statushouders, alleenstaanden als gevolg van een echtscheiding en jongeren) in huisvesting met gedeelde voorzieningen niet tot tevredenheid leidt, omdat de doelgroep verschillende ritmes, behoeften en wensen hebben<sup>6</sup>.*

## **Spoedzoekers**

Een deel van de woningzoekenden in de gemeente heeft met grote spoed een woning nodig. Dit zijn doorgaans mensen die door een plotselinge verandering in hun leven moeten verhuizen en snel een andere woning nodig hebben of mensen die vanwege hun thuissituatie met spoed willen verhuizen. Waar het de groep betreft die zich richt op een sociale huurwoning, is in beeld gebracht om hoeveel mensen het in Boxtel gaat wat hun achtergrondkenmerken zijn. Een deel van de spoedzoekers komt op grond van hun situatie in aanmerking voor voorrang bij de woningtoewijzing omdat zij vallen onder de urgentieregeling van de corporaties. Een deel is in beeld omdat zij extreem veel reageren op vrijkomend woningaanbod (gemiddeld minstens eens per week). Ook weten we overigens dat een deel van de spoedzoekers via de corporaties *niet* in beeld is, vaak omdat zij niet staan ingeschreven voor een corporatiewoningen en zelf op voorhand inschatten dat zij kansloos zijn om op korte termijn via de corporatie aan een woning te worden geholpen. Vaak vinden deze mensen een woning in de particuliere huur of slapen tijdelijk bij vrienden op de bank.

Er zijn 183 woningzoekenden uit Boxtel die het afgelopen jaar 52 keer of vaker hebben gereageerd op een vrijkomende woning. Van hen is 25% in de leeftijd van 18 tot 23 jaar, 40% in de leeftijd van 24 tot 35 jaar en 25% in de leeftijd van 35 tot 55 jaar. Het gaat dus vaak om jongere mensen die met grote spoed een woning nodig hebben. Het zijn ook veelal alleenstaande woningzoekenden, 70% is alleenstaand, 15% vormt een 2-persoonshuishouden en 15% heeft een huishouden met 3 of meer personen. De spoedzoekers die reageren op vrijkomende corporatiewoningen hebben veelal een laag inkomen, driekwart behoort tot de primaire doelgroep van de corporaties en de rest vrijwel geheel tot de overige corporatiedoelgroep.

---

<sup>6</sup> Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Boxtel 2020

### **Urgentieregeling**

Maar weinig mensen die zich melden om op grond van de urgentieregeling met voorrang een woning te krijgen komen daarvoor ook in aanmerking. In 2021 werden in Boxtel 110 kansadviesgesprekken gevoerd. Dit leidde in 15 gevallen tot een urgentieaanvraag. Van deze urgentieaanvragen werden er 12 afgewezen. Dit is 80% van de urgentieaanvragen. Een dergelijk hoog percentage afwijzingen vraagt er om de procedure van het aanvragen van urgentie nader onder de loep te nemen. Mogelijk worden de kansen tijdens het kansadviesgesprek te rooskleurig ingeschat, hoewel de verhouding tussen het aantal gesprekken en het aantal urgentieaanvragen daar niet op wijst. Mogelijk ook loopt de aanvraag vast op het niet kunnen overleggen van de benodigde bewijsstukken door de woningzoekende, waardoor de aanvraag tot een afwijzing leidt. In dat geval zou onderzocht kunnen worden of woningzoekenden hier meer bij geholpen kunnen worden.

### **Woonwagewoners**

Recent is onderzoek gedaan naar de woonwensen ten aanzien van woonwagendstandplaatsen in de regio Noordoost Brabant<sup>7</sup>. Daarbij ook nagegaan wat de behoefte is in de gemeente Boxtel. Er zijn op dit moment twee woonwagendlocaties in de gemeente, een locatie met 4 standplaatsen in Esch (waarvan 3 in gebruik) en een locatie met 14 standplaatsen in de Bunderhoef. Op basis van de leeftijden van de bewoners van de standplaatsen is door de onderzoekers een inschatting gemaakt van het aantal standplaatsen dat in de komende jaren mogelijk vrij komt door natuurlijke verloop. De inschatting is dat dit voor de komende 25 jaar mogelijk om vijf standplaatsen gaat. De onderzoekers constateren dat er op dit moment geen extra behoefte is aan woonwagendstandplaatsen in de gemeente Boxtel.

## **4.5 Kwetsbaarheid van wijken en kernen**

Om potentiële kwetsbaarheid in buurten te signaleren maakt Aedes zogenoemde veerkrachtkaarten. Deze kaarten geven een beeld van de kwetsbaarheid en de veerkracht van buurten op een laag schaalniveau. Aedes geeft de volgende uitleg:

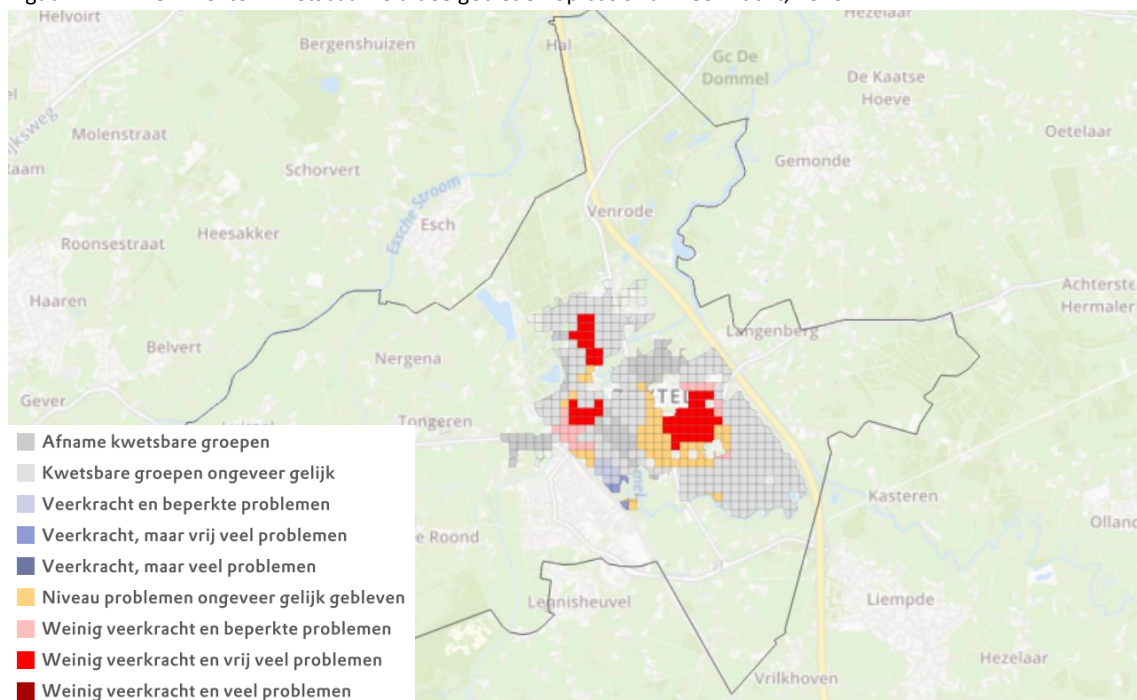
*In de meeste buurten en wijken leven mensen tevreden samen op een manier die hen past. Er zijn ook gebieden waar belemmeringen het prettig samenleven in de weg staan. Dat komt vaker voor in buurten en wijken waar veel bewoners geen werk hebben, een deel van de bewoners te maken heeft met licht verstandelijke beperkingen en een relatief groot deel afhankelijk is van een uitkering. Vrij veel bewoners in deze buurten ervaren problemen met de (psychische) gezondheid en worstelen met schulden. Een kleiner deel heeft ook te maken met verslavingsproblemen. Kortom, in veel van dergelijke buurten en wijken heeft een flink deel van de bewoners een beperkte zelfredzaamheid.<sup>8</sup>*

---

<sup>7</sup> Inventarisatie woonwensen woonwagendstandplaatsen, Regio Noordoost Brabant, Be Flex, 9 juni 2022

<sup>8</sup> Handleiding bij Veerkrachtkaarten, Aedes-Datacentrum, 2022

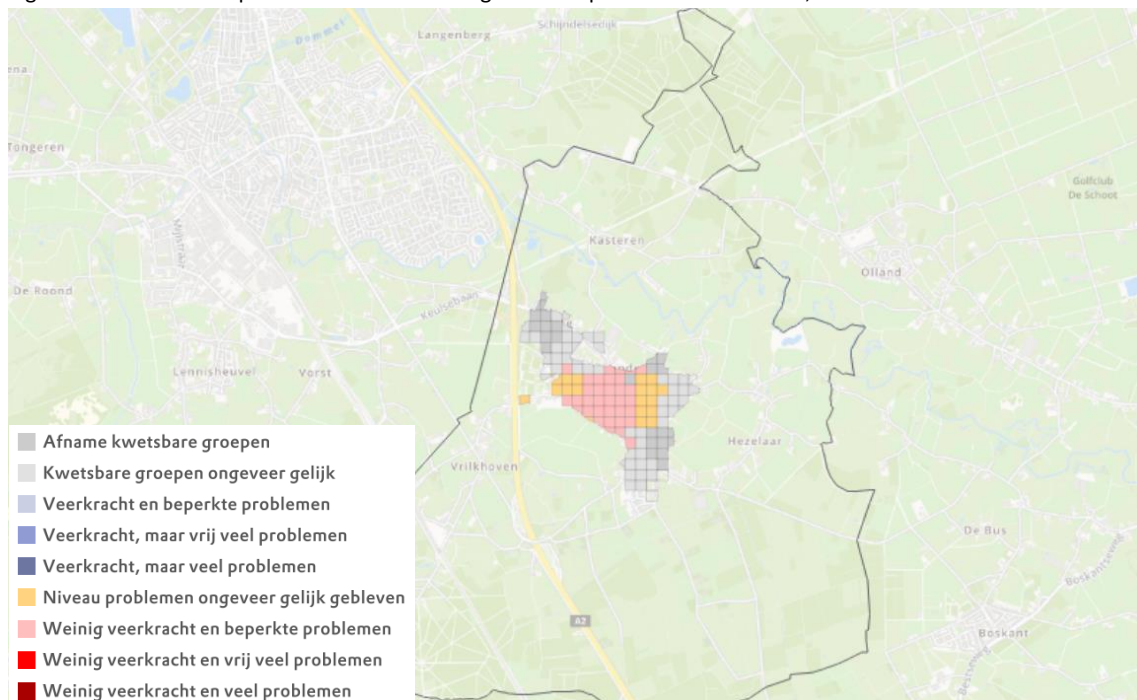
Figuur 4.12: Kern Boxtel. Kwetsbaarheid deelgebieden op basis van veerkracht, 2020



Bron: Veerkrachtkaarten Aedes, 2020

In de meeste gebieden van de kern Boxtel is het aantal kwetsbare groepen stabiel of afgenomen (grijs). In delen van Boxtel-Centrum, -Noord en -Oost is volgens de Veerkrachtk kaart sprake van weinig veerkracht en vrij veel problemen met betrekking tot overlast en veiligheid. Binnen de gemeente zijn dit de meest kwetsbare gebieden die vanuit het oogpunt van leefbaarheid en veiligheid de meeste aandacht behoeven.

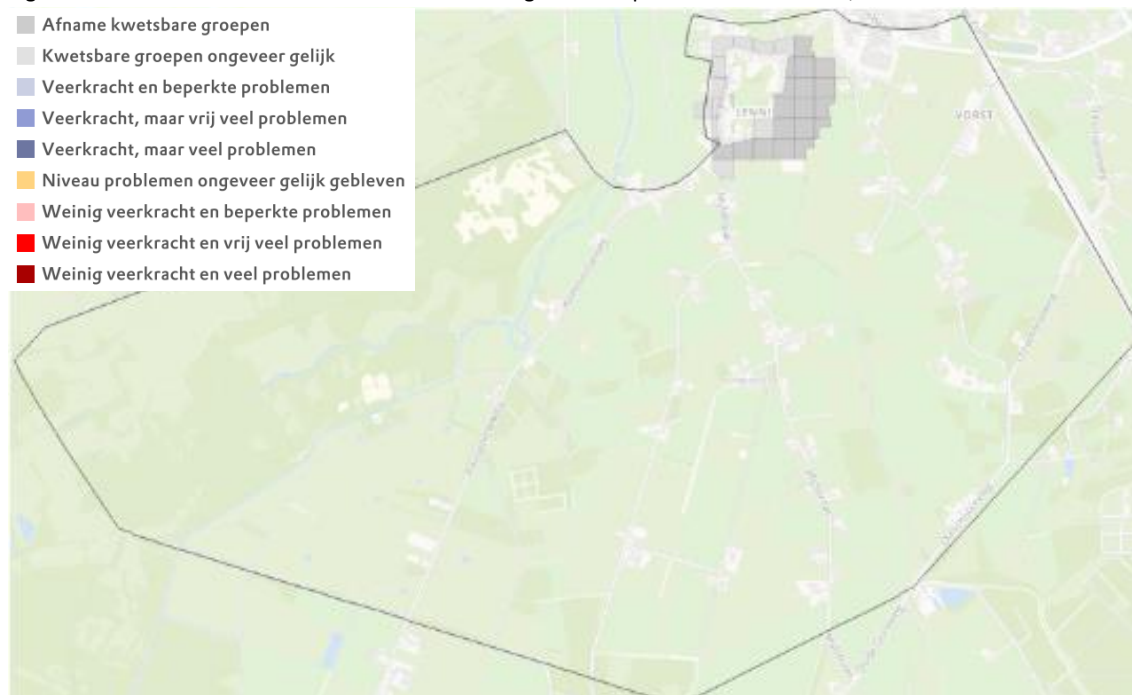
Figuur 4.13: Kern Liempde. Kwetsbaarheid deelgebieden op basis van veerkracht, 2020



Bron: Veerkrachtkaarten Aedes, 2020

In delen van de kern Liempde is het aantal kwetsbare groepen stabiel of afgenomen (grijs). Toch zijn er ook delen waar sprake is van weinig veerkracht en waar er problemen zijn vanuit het oogpunt van overlast en veiligheid. Deze problemen zijn op basis van de Veerkrachtk kaart minder groot dan in delen van de kern Boxtel.

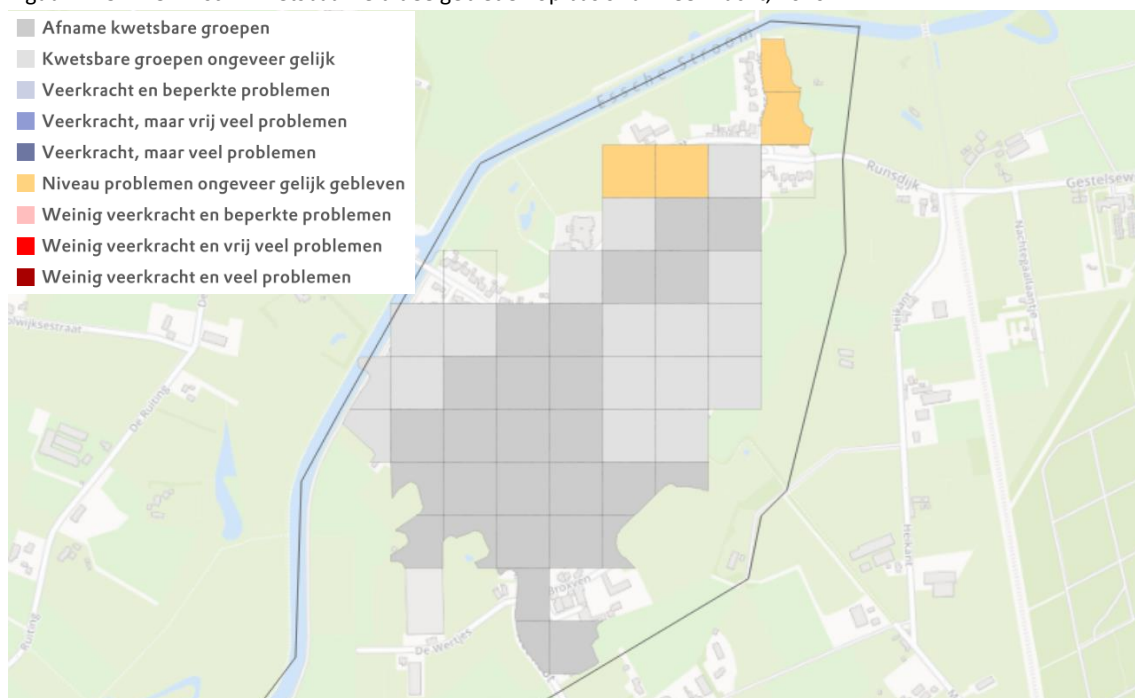
Figuur 4.14: Kern Lennisheuvel. Kwetsbaarheid deelgebieden op basis van veerkracht, 2020



Bron: Veerkrachtkarten Aedes, 2020

In de kern Lennisheuvel is op basis van de veerkrachtk kaart geen sprake van een zorgwekkende ontwikkeling ten aanzien van de veerkracht van de inwoners. Het aantal kwetsbare groepen is stabiel gebleven of afgenomen.

Figuur 4.15: Kern Esch. Kwetsbaarheid deelgebieden op basis van veerkracht, 2020



Bron: Veerkrachtkarten Aedes, 2020

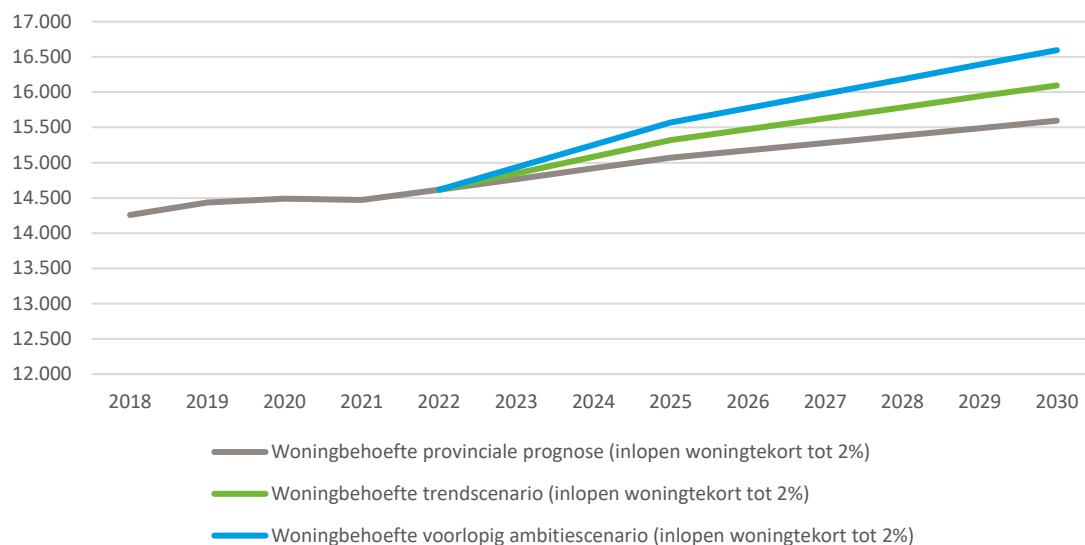
In Esch is maar zeer beperkt sprake van problemen met overlast en veiligheid. Alleen aan de Noordrand speelt dit volgens de Veerkrachtkart in enige mate en zijn de problemen niet toegenomen.

## 4.6 Woningbehoeftescenario's en toekomstverkenningen

### Uitgangspunten ambitie scenario

We hebben eerder in dit hoofdstuk de woningbehoefteontwikkeling in beeld gebracht volgens de provinciale prognose en de Trendprognose, met als uitgangspunt een hogere jaarlijkse nieuwbouwproductie dan waar de provincie mee rekent, gebaseerd op productiecijfers die er zijn geweest in de afgelopen 10 jaar. De Trendprognose is de basis geweest voor de doorrekening van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in dit hoofdstuk. In deze paragraaf werken we een scenario uit dat niet is gebaseerd op trendmatige ontwikkeling van woningbehoefte, maar op de ambitie van de gemeente om een rol te spelen in de regionale verstedelijkingsopgave in de regio 's-Hertogenbosch. Daarbij wordt ingezet op het toevoegen van 500 extra woningen ten opzichte van de Trendprognose in de periode tot 2030. De onderstaande tabel vat de ontwikkeling van de behoefte volgens de drie uitgewerkte scenario's samen.

Tabel 4.7: Gemeente Boxtel. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte volgens de provinciale prognose, het trendscenario en het voorlopig ambitie scenario, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030.



	2022 tot 2025	2025 tot 2030	Totaal 2022 tot 2030
Woningbehoefte provinciale prognose (inlopen woningtekort tot 2%)	+455	+525	+975
Woningbehoefte trendscenario (inlopen woningtekort tot 2%)	+705	+775	+1.480
Woningbehoefte voorlopig ambitie scenario (inlopen woningtekort tot 2%)	+955	+1.025	+1.980

Bron: Prognose provincie Noord-Brabant, CBS, bewerking Companen

Het toevoegen van extra woningen biedt Boxtel de mogelijkheid om te sturen op het aantrekken van specifieke doelgroepen en geeft ruimte om te voorzien in de woningbehoefte van groepen die minder makkelijk aan bod komen. De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor de uitwerking van het ambitie scenario:

- Minimaal het op peil houden van het percentage sociale huurwoningen en een plus waar nodig om toe te groeien naar het percentage dat het Rijk aangeeft.
- Kleinere woningen/appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, zowel huur als koop (nadruk op goedkoop en middelduur).
- Voor senioren dicht bij de voorzieningen en bijvoorbeeld clustering op terrein gezondheidsinstellingen.
- Permanente woningen voor huisvesting statushouders en arbeidsmigranten (gelet op de vergrijzing zullen we waarschijnlijk ook op termijn een beroep doen op arbeidsmigranten).
- Sociale structuur van Boxtel vraagt zeer zeker ook om het toevoegen van woningen in het duurdere segment. Meer mix van doelgroepen in de wijken.

## Kansen

De gemeente ziet het ambitie scenario als een realistisch scenario, het is ambitieus maar voorstelbaar. Met name het toevoegen van meer woningen in de kern Boxtel is kansrijk.

- Om verschillende redenen (onder andere ruimtelijk, milieutechnisch, procedureel en bemensing) is het daadwerkelijke bouwen van woningen de laatste jaren achtergebleven. Op dit moment wordt gebouwd aan onder andere de wijk 'Heem van Selis' (uitbreiding) en Lindelust (inbreiding), waar tot

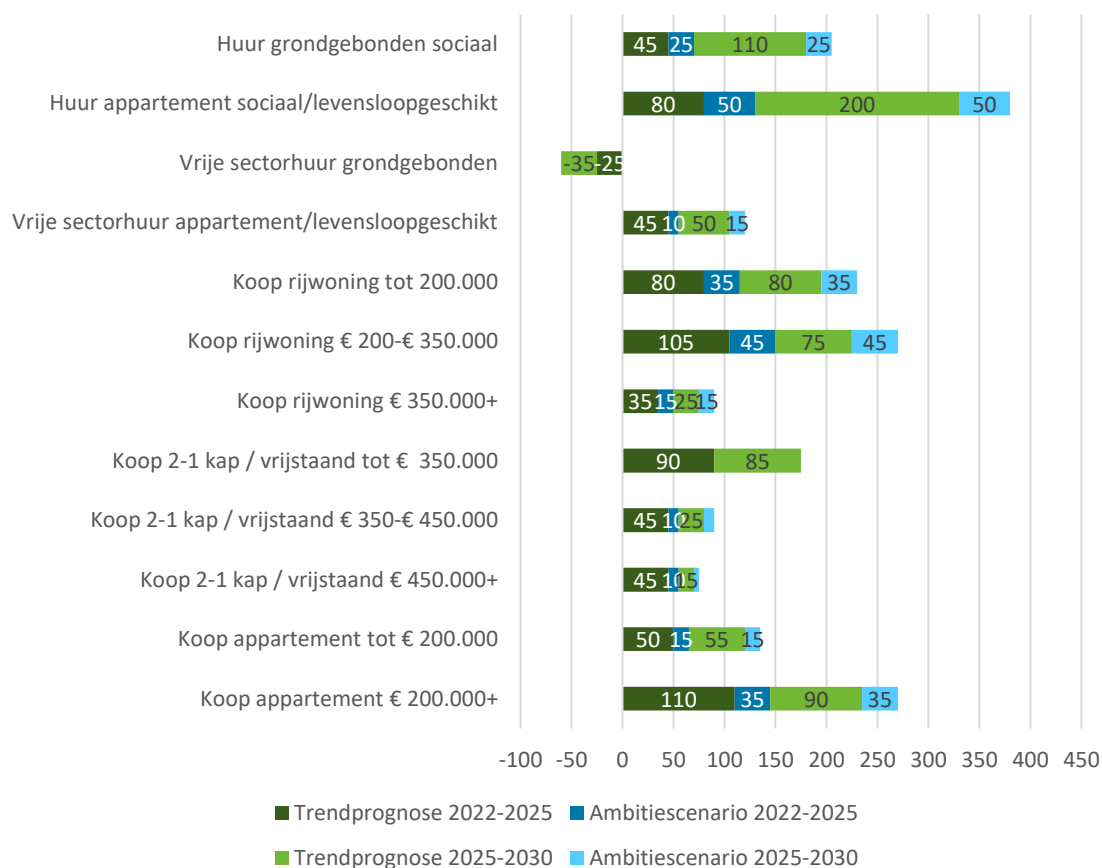
circa 2025 in totaal ruim 500 woningen zullen worden gebouwd. Een deel van de intentie 'Bouwen, bouwen en (ver)bouwen wordt hiermee al ingevuld. Versnelling is dan ook daadwerkelijk aan de orde.

- Boxtel ligt op een droomlocatie (dit wordt geconstateerd in de bevindingen van Studio Bereikbaar ten behoeve van de Verstedelijkingsstrategie 's-Hertogenbosch (concept)). De aanwezigheid van het NS-station op een cruciale plek in het nationale treinnetwerk, de mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering van het stationsgebied en de aanwezigheid van voorzieningen in het levendige centrum van Boxtel om de hoek van dit station, zorgen ervoor dat Boxtel een zeer interessant woon- en leefmilieu biedt voor diverse doelgroepen die maar op beperkte plekken (bij HOV-hubs) in de regio bediend kunnen worden. Voor deze doelgroepen moet dan wel voldoende aandacht komen in de woningbouwprogrammering. Boxtel Noord-Oost kan hier (in samenhang gezien met de bestaande woningvoorraad en woningbouwplannen) kansen voor bieden. De woningbouwcapaciteit van het gebied Boxtel Noord-Oost wordt nader onderzocht.
- De toekomstige ontwikkeling van Boxtel Noord-West (afhankelijk van keuzes die nog moeten worden gemaakt gaat het om 850 tot 1.500 woningen) kan ook een belangrijke rol spelen in het invullen van de toekomstige woningbehoefte in de gemeente.
- Naast de aansluiting op de spoorwegen, sluiten Boxtel direct aan op de as A2. Ook in economisch opzicht ligt Boxtel dan ook sterk. Dit brengt potentieel een vraag in de woonopgave met zich mee.
- Er zijn kansen om de woonaantrekkelijkheid van Boxtel sterk te verbeteren door herstructurering van bestaande kwetsbare wijken en door het toevoegen van onderscheidende woonmilieus. Dit kan gekoppeld worden aan onder andere de warmtetransitie:
- Door meer woningen voor ouderen en starters toe te voegen, kan doorstroming worden gecreëerd. De vrijkomende woningen zijn niet alleen belangrijk voor de vraag vanuit de huidige inwoners van de dorpen, maar ook voor instroom van buiten de gemeenten (binnenlandse migratie; aantrekkelijk woonmilieu). Dit geeft speelruimte om woningen toe te kunnen voegen, zonder de bestaande voorraad te hoeven terugbrengen (afname van bepaalde doelgroepen volgens de prognose migratiesaldo 0 betekent op termijn een aanbodoverschot).
- Niet alleen de verstedelijkingsopgave in de regio 's-Hertogenbosch biedt kansen voor Boxtel. Er zijn signalen dat Eindhoven er niet in slaagt voldoende woningen te bouwen om de groei (onder andere door ASML) op te vangen en een beroep doet op andere regiogemeenten. Het is aannemelijk dat dit ook effect kan hebben op de Boxtelse woningmarkt. Druk op de woningmarkt is er niet alleen vanuit 's-Hertogenbosch, maar in de toekomst mogelijk ook vanuit Eindhoven. In de huidige situatie is er al een relevante verhuisrelatie tussen Boxtel en Eindhoven.
- Wonen in de kern Boxtel is met haar meer groen-stedelijke karakter (en goede bereikbaarheid) volledig anders dan wonen in een van de dorpskernen (Esch, Liempde, Lennisheuvel). Deze dorpen hebben elk hun eigen karakter (ruimtelijk, sociaal, bereikbaarheid, voorzieningen), dat maatwerk zeer belangrijk maakt om de juiste woningen te kunnen toevoegen. Woningen die bijdragen aan een goede woningvoorraad én de kwaliteiten van het betreffende dorp ondersteunen.

## Woonkwaliteiten

Op basis van de uitgangspunten voor het ambitiescenario is bepaald welke woningkwaliteiten hier bij passen. De extra woningtoevoegingen ten opzichte van de Trendprognose zijn als volgt:

Figuur 4.16: Gemeente Boxtel. Kwalitatieve woningbehoefte volgens ambitiescenario, naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2022 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2022

- **Sociale huur.** Op dit moment is 29% van de woningvoorraad een sociale huurwoning. Het is in het ambitiescenario niet mogelijk om dit percentage op 30% te brengen. Daarom moet het streven zijn om 30% van de toe te voegen woningen als sociale huurwoningen te realiseren. Dat betekent het toevoegen van 150 sociale huurwoningen, 50 grondgebonden woningen en 100 appartementen/levensloopgeschikte woningen.
- **Middenhuur.** De behoefte aan middenhuur bedraagt in het ambitiescenario 5% van de extra woningbehoefte. Dat betekent het toevoegen van 25 middenhuurappartementen.
- **Koop.** Er is in het ambitiescenario behoefte aan 325 extra koopwoningen. Deels is dat dure koop om de sociale structuur in Boxtel wat meer in balans te brengen. We gaan uit van het toevoegen van 65 woningen in het dure koopsegment (20% van de extra woningen). Verder moet de helft van de koopwoningen als goedkope en betaalbare grondgebonden koopwoningen worden gerealiseerd. Dit zijn 160 woningen. Ten slotte stellen we voor om 30% van de behoefte aan koopwoningen te realiseren als koopappartementen. Dit zijn 100 woningen.

In de uitwerking van de woonkwaliteiten in het licht van de uitgangspunten, is er van uitgegaan dat starters behoefte hebben aan sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare

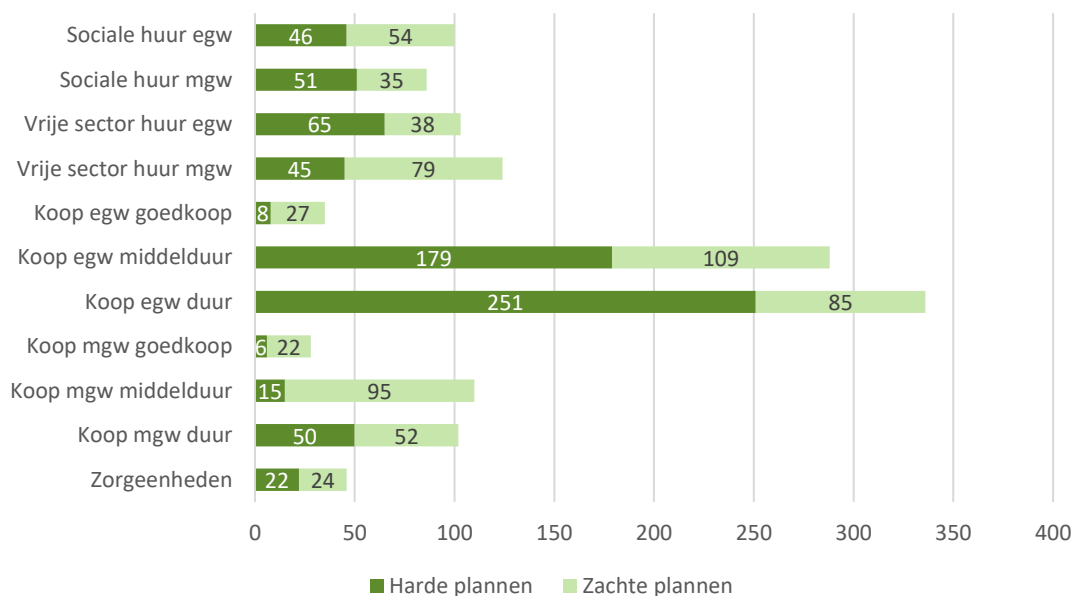


koopwoningen. Met het toevoegen van koopappartementen wordt voorzien in de woonvraag van ouderen, waarmee grotere koopwoningen vrijkomen die aantrekkelijk zijn voor jongere vestigers van buiten de gemeente. Dure koopwoningen zijn aantrekkelijk voor eigen inwoners, maar ook voor vestigers van buiten de gemeente. Als er een vraag van hoogopgeleiden uit de regio Eindhoven zou ontstaan, komt meer nadruk op dit segment te liggen. Statushouders zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Arbeidsmigranten zijn dat vaak ook als zij een permanente woning nodig hebben. Daarnaast hebben arbeidsmigranten die in Nederland blijven behoefte aan betaalbare koopwoningen.

## 4.7 Vergelijking met de planvoorraad

Om te voorzien in de inloop van het huidige woningtekort en de aanvullende woningbehoefte die de komende jaren ontstaat, moeten voldoende en de juiste woningen worden toegevoegd. We vergelijken in deze paragraaf daarom de bekende planvoorraad in de gemeente met de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de Trendprognose.

Figuur 4.17: Gemeente Boxtel. Planvoorraad 2022 tot 2030, naar eigendom en woningtype.



Bron: Gemeente Boxtel

De planvoorraad omvat voor de periode 2022 tot 2030 738 plannen met een harde planstatus en 620 zachte plannen. Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte op basis van de Trendprognose is er daarmee nog onvoldoende plancapaciteit. De aanvullende woningbehoefte volgens de Trendprognose is tot 2030 1.480 woningen. Er zijn plannen voor 1.358 woningen. Dit betekent dat er, op basis van de Trendprognose, plannen moeten worden toegevoegd en dat er geen enkele ruimte is voor planuitval, die zich doorgaans wel voordoet. Er zijn voldoende harde plannen om in de aanvullende woningbehoefte in de komende jaren te voorzien. Voor de periode vanaf 2025 is dat zeker nog niet het geval.

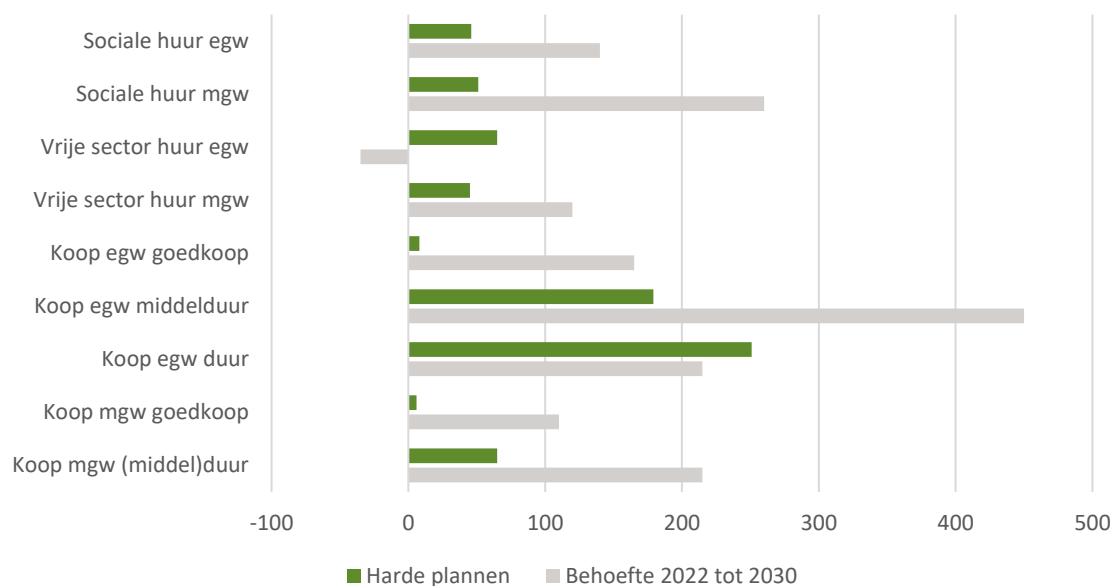
Tabel 4.8: Gemeente Boxtel. Harde plancapaciteit 2022 tot 2030 per kern, naar eigendom.

	Kern Boxtel	Liempde	Lennisheuvel	Esch	Buitengebied	Totaal
Sociale huur	92	5	-	-	-	97
Vrije sector huur	110	-	-	-	-	110
Goedkope koop	0	6	-	8	-	14
Middeldure koop	188	-	-	6	-	194
Dure koop	258	20	-	19	4	301
Zorgeenheden	22	-	-	-	-	22
<b>Totaal</b>	<b>670</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>33</b>	<b>4</b>	<b>738</b>

Bron: Gemeente Boxtel

In alle kernen is sprake van te weinig plannen om te voorzien in de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de Trendprognose. De harde plancapaciteit in de kern Boxtel voorziet in de behoefteontwikkeling in de eerste jaren, maar niet in die in de periode vanaf 2025. In Esch, maar met name in Liempde is de harde planvoorraad veel kleiner dan uit de behoefte volgens de Trendprognose blijkt. In Lennisheuvel zijn er geen harde woningbouwplannen, terwijl ook daar sprake is van een aanvullende woningbehoefte.

Figuur 4.18: Gemeente Boxtel. Vergelijking harde plannen met woningbehoefte trendvariant 2022 tot 2030, naar eigendom en prijsklasse.



Bron: Gemeente Boxtel

Als we de harde planvoorraad vergelijken met de kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030, stellen we het volgende vast:

- Er is in bijna alle woningmarktsegmenten de komende periode sprake van een aanvullende woningbehoefte. In die zin sluiten de plannen aan bij de behoefteontwikkeling.
- De enige echte mismatch doet zich voor bij grondgebonden woningen in de vrije huursector. Dit is geen segment dat aansluit bij de woonwensen van huishoudens, liever koopt men een betaalbare koopwoning. Als betaalbare koopwoningen schaars zijn, zal er in de praktijk wel vraag zijn naar deze woningen.

- In de koopsector ligt het zwaartepunt in de plannen in het dure en het middeldure segment. Getalsmatig zijn er geen grote discrepanties, maar in de koopsector is ook veel vraag naar goedkopere woningen, zowel grondgebonden als appartementen. De planvoorraad voorziet hierin niet of nauwelijks.
- In de sociale huursector zijn er veel te weinig harde plannen om in de behoefteontwikkeling volgens de Trendprognose te voorzien.

## 5 Wonen met zorg

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd, zodat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag naar wonen met zorg komt zowel van ouderen als van mensen in de gehandicaptenzorg (mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking), Geestelijke Gezondheidszorg (mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen of uitstromen naar zelfstandige woonvormen) en mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO). Het aantal zorgbehoevendenden dat hierdoor actief is op de woningmarkt neemt toe.

De analyse baseren we voor de behoefteontwikkeling op de Woonzorgweter van Companen. Voor het aanbod hebben we een inventarisatie gedaan onder zorgaanbieders en corporaties. Daarmee ontstaat een benadering van het beschikbaar woonzorgaanbod in de gemeente.

### 5.1 Woonvraag ouderen

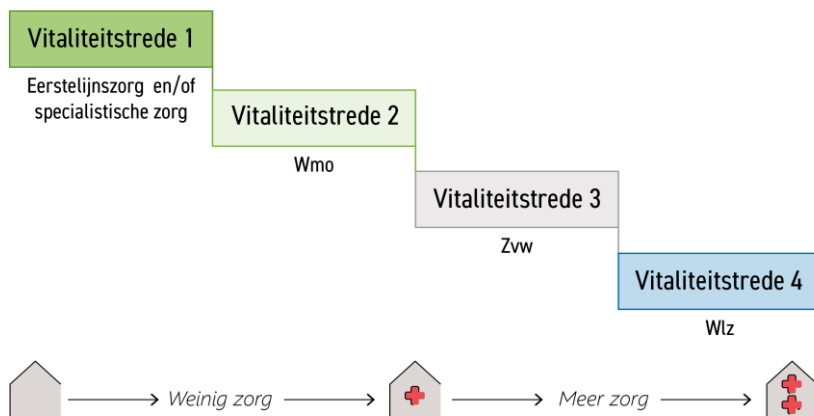
#### Demografische ontwikkeling

De grens tussen de doelgroepen van wonen met zorg is niet altijd scherp te trekken. Een oudere die woont in een 24-uursinstelling heeft soms ook een (licht) verstandelijke beperking, een bewoner van een Beschermd Wonen instelling (GGZ) soms ook. Bij de behoeftebepaling van wonen met zorg zijn we uitgegaan van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van hun woonzorgbehoefte. Hoewel het bij de zorgvraag gaat om personen (indicaties worden immers afgegeven aan personen), gaat het bij de woonvraag om huishoudens.

Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan een bijzondere woonvorm zoals geclusterd wonen voor ouderen, maken wij gebruik van het vitaliteitstredenmodel van Companen. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65+) ingedeeld op basis van de 'zwaarste' zorgvorm die zij in het afgelopen jaar ontvingen. Als voorbeeld: ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wmo krijgen als wijkverpleging vanuit de Zvw, tellen we mee in vitaliteitstrede 3.

- De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat ook hier om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw.
- In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een verpleeghuis, maar zij kiezen er tegenwoordig vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met intensieve zorg (vanuit een Modulair Pakket Thuis of Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)situatie.

Figuur 5.1: Vitaliteitstredenmodel



Bron: Companen

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen om te verhuizen naar een geclusterd woonconcept voor ouderen. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

**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.

**Geclusterd 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 vaak een mogelijkheid voor ontmoeten (ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) inpandig of in de directe woonomgeving. Eventuele zorg aan bewoners wordt betaald vanuit de Zvw, Wmo of Wlz. Intramuraal voorzieningen vallen niet in deze categorie.

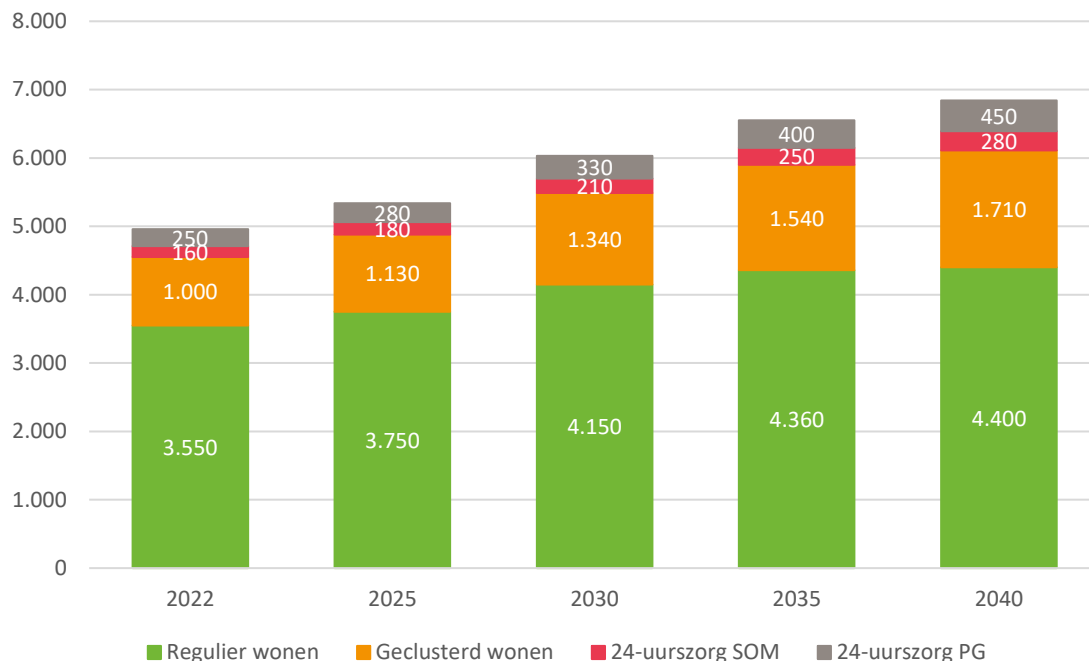
**Geclusterd wonen met Wlz-zorg (SOM + PG):** Woonvorm voor ouderen met een Wlz-zorgvraag. Er zijn verschillende verschijningsvormen: binnen deze categorie vallen zowel verpleeghuizen en grootschalige woonzorgcentra als kleinschalige woonvormen, bijvoorbeeld voor mensen met dementie.

### Prognose

Als we de 'zorgprognose' vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot een vraagprognose voor woonvormen die beleidsvrij is en alleen uitgaat van demografische ontwikkelingen. Er zijn echter maatschappelijke trends die van invloed zijn op de toekomstige vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Wij hebben daarom een trendmatige prognose opgesteld waarin we uitgaan van de doorstroming van ouderen van reguliere woningen naar geclusterde woonvormen, omdat verwacht kan worden dat vitale ouderen vaker zullen kiezen voor het wonen in een geclusterde woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie. Ook zal richting de

toekomst relatief gezien minder vaak een beroep worden gedaan op geclusterde woonvormen met Wlz-zorg. Onder andere vanwege toenemende personeelstekorten in de zorg en stijgende zorgkosten.

Figuur 5.2: Gemeente Boxtel. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2022 – 2040



Bron: Prognosemodel Companen

De vraag naar regulier wonen is het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen. Daarnaast kunnen en willen mensen in hun eigen woning blijven wonen wanneer zij ook sociaal nog meetellen in hun eigen buurt of wijk. Daarvoor zijn netwerken nodig waar mensen onderdeel van kunnen uitmaken in hun eigen omgeving.

De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen zal in verhouding meer gaan toenemen. Deze vraag hebben we per marktsegment in beeld gebracht. Op basis van het WoON, woonwensenonderzoeken voor ouderen in Nederland en CBS-Microdata, weten we waar mensen nu wonen en hoe zij graag willen wonen. Wij verwachten dat ongeveer 55% van de ouderen die geclusterd wil wonen in Boxtel een sociale huurwoning wenst, 30% van de ouderen wenst een koopwoning en 15% een particuliere huurwoning. Richting 2040 neemt door het generatie-effect het aandeel ouderen dat een sociale huurwoning wenst af, terwijl het aandeel ouderen dat een koopwoning wil toeneemt.

Tabel 5.1: Gemeente Boxtel. Vraag geclusterd wonen voor ouderen naar marktsegment, 2022 - 2040

	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
<b>Totaal</b>	<b>1.000</b>	<b>1.130</b>	<b>1.340</b>	<b>1.540</b>	<b>1.710</b>

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

## Uitsplitsing naar kernen

De behoefteprognose is ook op een lager schaalniveau doorgerekend. Hierin is rekening gehouden met de wisselende bevolkingsopbouw binnen de kernen en wijken in Boxtel. Uitgangspunt van de berekening is de veronderstelling dat de meeste ouderen het liefst in de eigen wijk of kern willen blijven wonen als zij verhuizen naar een geclusterde woonvorm (met of zonder zorg).

Tabel 5.2: Vraag geclusterd wonen voor ouderen per kern (2022 – 2040; huishoudens; afgerond op 10-tallen)

	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
<b>Totaal</b>	<b>1.000</b>	<b>1.130</b>	<b>1.340</b>	<b>1.710</b>

Bron: Woonzorgweter en bevolkingsprognose Boxtel.

Tabel 5.3: Vraag geclusterd wonen met Wlz-zorg per kern (2022 – 2040; huishoudens; afgerond op 5-tallen)

	2022	2025	2030	2040
Boxtel-Centrum	170	170	180	220
Boxtel-Oost	90	115	145	210
Boxtel-Noord	40	50	55	75
Munsel-Selissen	30	35	40	55
Lennisheuvel	10	10	15	25
Liempde	50	55	75	105
Esch	25	25	25	40
<b>Totaal</b>	<b>415</b>	<b>460</b>	<b>535</b>	<b>730</b>

Bron: Woonzorgweter en bevolkingsprognose Boxtel.

## 5.2 Woonvraag cliënten Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdhulp met verblijf

### Ontwikkeling woonvraag Doelgroep Beschermd wonen

Bij definitie is Beschermd Wonen (BW) bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek, en wordt gefinancierd en georganiseerd vanuit de Wmo. BW is ingericht op een tijdelijk verblijf, met 24-uursbegeleiding aanwezig of beschikbaar op afroep. Echter, vanaf 1 januari 2021 maken sommige mensen met psychische problematiek aanspraak op financiering vanuit de Wlz, omdat zij 'langdurig' ondersteuning nodig hebben. Zorg en verblijf worden dan niet meer betaald vanuit de Wmo, maar vanuit de Wlz. Een deel van de mensen die gebruik maakten van Beschermd Wonen, valt met de inwerkingtreding van de Wlz voortaan onder de verantwoordelijkheid van het zorgkantoor. Landelijk is ongeveer 35% van de mensen in Beschermd Wonen verschoven richting verantwoordelijkheid onder en financiering uit de Wlz. De woon- en zorgvraag van deze doelgroep zal onder dit nieuwe financieringsregime niet wezenlijk veranderen. Zij hebben immers nog steeds behoefte aan een beschermde woonplek; zij kunnen hier nu langdurig verblijven zonder dat herindicering nodig is. Na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding.

## Ontwikkeling woonvraag doelgroep Maatschappelijke Opvang

Mensen die (tijdelijk) geen vorm van onderdak hebben, kunnen terecht bij de maatschappelijke opvang. In Nederland geldt dat iedereen hier terecht moet kunnen voor een slaapplek; er is geen maximum aantal plekken in de nachtopvang. De Maatschappelijke Opvang kent een grote verscheidenheid aan vormen, en ook een grote diversiteit aan 'gebruikers'. Gezinnen kunnen op diverse locaties terecht in gezinsopvang, terwijl de nachtopvang dient voor korter verblijf voor met name alleenstaanden. Er zijn vaak aparte locaties waar ook verslavingszorg geboden wordt. Op enkele locaties worden vormen van begeleid wonen aangeboden, om de stap naar zelfstandigheid te vergemakkelijken. Tot slot kunnen jonge moeders en/of vrouwen vaak ook terecht in specifieke woonvormen om in een beschutte omgeving te werken aan herstel of stabiliteit: de vrouwenopvang. Maatschappelijke opvang is per definitie tijdelijk. Cliënten zullen vervolgens ook uitstromen naar een (begeleide) woonvorm of zelfstandige woning.

### *Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang*

Voor de woningmarkt is de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang naar een (begeleide) woonvorm of zelfstandige woning van belang. MijnGemeenteDichtbij heeft gegevens aangeleverd over het aantal mensen dat naar verwachting in 2022 zal uitstromen in Boxtel; dit kan van zowel instellingen binnen als buiten Boxtel zijn. 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 5.4: Gemeente Boxtel. Prognose jaarlijkse uitstroom BW/MO, 2022

Uitstroom naar studio	Uitstroom naar eengezinswoning	Totaal uitstroom
20	5	25

Bron: MijnGemeenteDichtbij, 2022

## Ontwikkeling woonvraag uitstroom Jeugdhulp met verblijf

Voor de woningmarkt is de jaarlijkse vraag naar woonruimte van belang die bestaat onder jongvolwassenen (18+) die een vorm van problematiek ervaren: bijvoorbeeld gedragsproblematiek of psychiatrische problematiek. Het gaat daarbij met name om uitstromende jongeren vanuit een verblijfssituatie. Zij wonen om uiteenlopende redenen niet meer thuis, en voor hen is de stap naar vervolghuisvesting geen gegeven. In een drukke woningmarkt is het wenselijk om ook voor deze jongeren tijdig passende huisvesting te bieden, zodat zij niet escaleren in hun problematiek en/of dak- of thuisloos raken. Als vertrekpunt voor de groep jongeren zijn de beschikkingen Jeugdzorg per 2022 genomen, uitgesplitst naar verschillende woonvormen. Begin 2022 maakten 18 jongeren in Boxtel gebruik van een vorm van jeugdhulp met verblijf.

Tabel 5.5: Gemeente Boxtel. Jeugdzorg met verblijf per 1 januari 2022

Woonvorm	Totaal
Pleegzorg voltijd	14
JeugdzorgPlus: inspanningsgericht	1
Verblijf intensief oud provinciale jeugdzorg/Driemilieuvoorzieningen	1
Gezinsvervangend-gericht zwaar	2
<b>Totaal</b>	<b>18</b>

Bron: MijngemeenteDichtbij, 2022

Voor de jongeren die 18 zijn of worden heeft de gemeente doorgegeven of en waar deze jongeren naar uitstromen in 2022. Sommigen blijven in jeugdhulp met verblijf, anderen stromen uit en verhuizen naar een andere gemeente of hebben juist wel behoefte aan een woning in Boxtel. Van 5 uitstromende



jongeren kan een vraag op de woningmarkt in Boxtel worden verwacht. Het inkomen van deze jongvolwassenen is (vaak) laag, waardoor er vooral behoefte zal zijn aan goedkope sociale huurwoningen of kamers.

### UrgentiePlus-regeling

In Boxtel is er een UrgentiePlus-regeling. Het doel hiervan is de huisvesting van mensen die uitstromen uit zorg (bijvoorbeeld Beschermd Wonen) of Maatschappelijke Opvang zo passend en duurzaam mogelijk te regelen. Met duurzaamheid worden zo min mogelijk verhuisbewegingen bedoeld, met goede afspraken over zorg en begeleiding die dit mogelijk maken. Deze doelen zijn in het belang van de uitstromers zelf als de woonomgeving.

## 5.3 Woonvraag overige doelgroepen

### Ontwikkeling woonvraag mensen met een verstandelijke beperking

Het aantal Wlz-indicaties voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2022 in Boxtel gestegen. In 2022 waren er volgens de afgegeven Wlz-indicaties 230 mensen met een VG-indicatie. In 2015 waren er 140 mensen met een VG-indicatie. Deze stijging komt mede doordat er omstreeks 2016 en 2017 een fors aantal mensen een herindicering naar de Wlz-zorg heeft gekregen.

#### Definities woonvormen voor de doelgroep VG:

- **Geclusterd wonen** is voor deze doelgroep een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

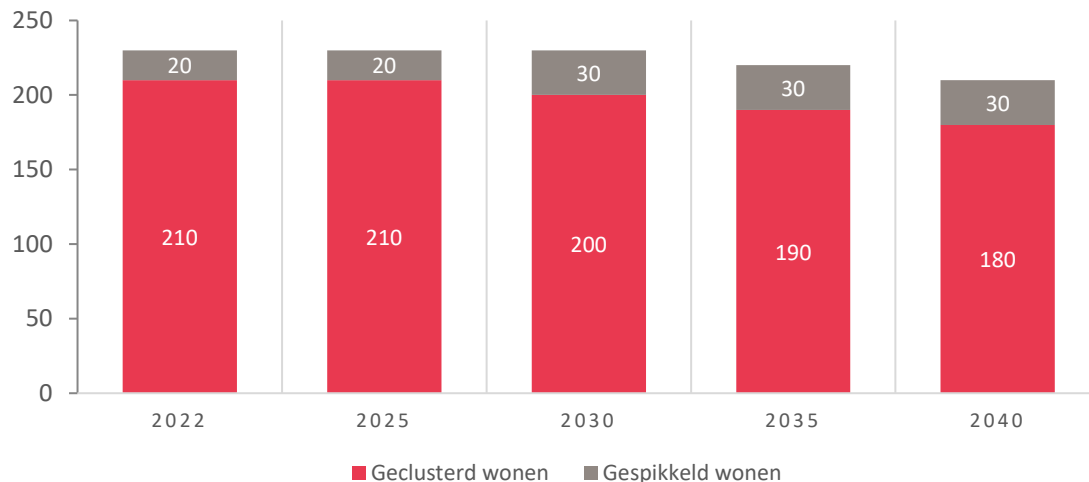
Aan de hand van deze indicatiegegevens en de bevolkingsprognose hebben wij voor de periode tot en met 2040 een inschatting gemaakt van de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking. Dit vertalen we naar een vraag naar geclusterd wonen en gespikkeld wonen. De behoefte aan deze woonvormen is onderdeel van de geraamde woningbehoefte (trendscenario). De vraag verschuift door 'lokaal wonen':

*'Lokaal wonen' betekent dat er een toenemende behoefte is om te wonen nabij het ouderlijk huis of waar men is opgegroeid. Als gevolg daarvan zal de vraag naar VG-zorg meer evenwichtig verdeeld worden over de regio. Gelet op het feit dat er momenteel meer mensen met een VG-indicatie in Boxtel wonen ten opzichte van het landelijk gemiddelde (landelijk gemiddelde: 6.4 indicaties per 1000 inwoners; gemiddelde Boxtel: 7.5 indicaties per 1000 inwoners), en de vraag bij 'lokaal wonen' meer naar het landelijke gemiddelde beweegt, zal het aandeel mensen met een Verstandelijke Beperking dalen richting het landelijk gemiddelde. We hebben een 'mild' scenario gebruikt, omdat verwacht kan worden dat niet iedereen de behoefte heeft om te wonen nabij het ouderlijk huis of waar men is opgegroeid, bijvoorbeeld omdat er een sociaal netwerk in Boxtel is opgebouwd.*

Rekening houdend met deze trend neemt de vraag naar woonplekken voor VG licht af in de gemeente Boxtel: van 230 in 2022 tot 210 in 2040. Daarnaast neemt het aandeel gespikkeld wonen toe ten koste

van geclusterd wonen. Enerzijds omdat mensen met een verstandelijke beperking meer de regie willen houden over hun woon(zorg)situatie, waarbij er behoefte is aan meer zelfstandig wonen (gespikkeld) dan in een intramurale setting (geclusterd). Daarnaast zal door een tekort aan zorgpersoneel en minder (financiële) middelen ook meer ingezet worden op gespikkeld wonen.

Figuur 5.3: Gemeente Boxtel. Vraagprognose doelgroep VG, 2022 - 2040



Bron: CIZ gegevens, bevolkingsprognose Boxtel, bewerking Companen.

### Woonvraag dak- en thuislozen

Er is geen sluitende registratie van het aantal dak- en thuislozen in de gemeente Boxtel. Om toch een beeld te krijgen van de omvang van deze groep, is op basis van landelijke cijfers een inschatting gemaakt. Er zijn volgens het CBS ongeveer 32.000 dak- en thuislozen in de leeftijd van 18 tot 65 jaar in Nederland. Daarvan verblijven er 11.700 (37%) in de vier grote steden en 20.300 (63%) in overig Nederland. Van de 18 tot 65-jarigen inwoners in overig Nederland woont 0,2% in Boxtel. Dat zou betekenen dat er (afgerond op vijftallen) ongeveer 40 dak- en thuislozen in Boxtel zouden verblijven. De corporaties herkennen zich in deze inschatting en geven aan dat de inschatting wellicht aan de lage kant is. Men ziet een groeiende groep thuislozen die niet op straat leven, maar geen woning meer hebben en van logeeradres naar logeeradres gaan. De gemeente heeft het beeld dat het aantal van 40 te laag is ingeschat en dat dit eerder 50 zou moeten zijn. De groep die niet op straat leeft, maar met spoed een woning nodig heeft, overlapt overigens met de eerder beschreven groep spoedzoekers (zie paragraaf 4.4). Bij de groep dak- en thuislozen die wel op straat leven, is een aandachtspunt dat zij vaak moeilijk aan een urgentieverklaring komen omdat zij de benodigde documenten niet kunnen overleggen. Daarmee vallen ze vaak tussen wal en schip bij het vinden van een corporatiewoning.

## 5.4 Aanbod wonen met zorg

### Aanbodinventarisatie ouderen

Uit een inventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties komt naar voren dat de gemeente Boxtel momenteel beschikt over 425 sociale huurwoningen in geclusterde woonvormen voor ouderen. Het gaat hier om woningen in complexen die hoofdzakelijk door ouderen worden bewoond én toegankelijk zijn zonder Wlz-indicatie. Verder zien we circa 432 plaatsen (267 + 129 + 36) voor geclusterd wonen met Wlz-zorg, waarvan ongeveer 267 plekken voor ouderen met psychogeriatrische klachten (dementie) en 129

plekken voor ouderen met somatische klachten (lichamelijk). De praktijk leert dat een (groot) deel van deze plekken wisselend inzetbaar is: hetzij voor mensen met somatische of psychogeriatrische problematiek, maar soms ook voor thuiszorg (Zvw) en tijdelijke zorg.

Tabel 5.6: Geclusterd woningaanbod naar aanbieder (situatie 2022)

	Geclusterd wonen met Wlz-zorg			Geclusterd wonen		
	PG	SOM	Verpleging zonder behandeling	Sociale huur	Particuliere huur	Koop
<b>Zorgaanbieders</b>						
Zorggroep Elde Maasduinen	231	129	36			
Herbergier Boxtel	16					
Dagelijks Leven	20					
<b>Corporaties</b>						
Woonstichting JOOST				397		
Woonveste				28		
Onbekend					160	170
<b>Totaal</b>	<b>267</b>	<b>129</b>	<b>36</b>	<b>425</b>	<b>160</b>	<b>170</b>
					<b>755</b>	

Bron: aanbodinventarisatie Companen

Noot: Alleen het huidige aanbod is meegenomen in de aanbodinventarisatie; plannen zijn niet meegenomen.

Voor geclusterd wonen met Wlz-zorg is ook bekend hoe de locaties verdeeld zijn over de kernen. Dit is te zien in onderstaande tabel. Het valt op dat veruit het meeste aanbod in Boxtel-Centrum gelegen is.

Tabel 5.7: Geclusterd woningaanbod, onderverdeeld naar locaties en kernen.

Zorgaanbieder	Locatie	PG	SOM	Verpleging zonder behandeling
Zorggroep Elde Maasduinen	Simeonshof (Boxtel-Centrum)		39	
Zorggroep Elde Maasduinen	Liduina (Boxtel-Centrum)	100	63	
Zorggroep Elde Maasduinen	Het Wereldhuis (Boxtel-Centrum)	40	27	36
Zorggroep Elde Maasduinen	Vinckenrode (Boxtel-Centrum)	31		
Zorggroep Elde Maasduinen	Vlaswiek (Liempde)	32		
Zorggroep Elde Maasduinen	Buitenhuis (Esch)	28		
Herbergier Boxtel	Herbergier Boxtel (Boxtel-Centrum)	16		
Dagelijks Leven	Het Langenlindhuis (Boxtel-Noord)	20		

Bron: aanbodinventarisatie Companen

## Aanbodinventarisatie VG

Aan zorgaanbieders in de gemeente Boxtel die zich richten op zorg voor mensen met een verstandelijke beperking is gevraagd hoeveel woonzorgplekken zij hebben voor deze doelgroep. In de onderstaande tabel wordt het geïnventariseerde aanbod weergegeven.

Tabel 5.8: Woonzorg-aanbod voor mensen met een verstandelijke beperking, naar woonvorm (2022)

Zorgaanbieder	Locatie	Groepswonen	Geclusterd wonen	Gespikkeld wonen
Cello	Den Dries 1	18		
Cello	Molenstraat 70-72		16	
Cello	Princenlant 101-110	14		
Cello	Baandervrouwenlaan 13-19-21			2
Cello	Brabant		18	
Cello	Zusterpad 33-34	27		
Stichting Amaranth	De Ridder		16	
Koraal	De La Salle drie milieus voorziening	3*		
Stichting Woongewoon	Stichting Woongewoon	7		
Stichting Noster Domus	Redoutestraat 2	9		
<b>Totaal</b>		<b>78</b>	<b>50</b>	<b>2</b>
			<b>130</b>	

Bron: aanbodinventarisatie Companen

\* Op deze locatie van Koraal zitten 3 mensen met een Wlz VG indicatie die wachten op een plek binnen een andere woonzorgvoorziening.

## 5.5 De huisvestingsopgave: match tussen vraag en aanbod

### Huisvestingsopgave ouderen

In onderstaande tabellen is te zien wat de balans is van vraag en aanbod aan diverse woonvormen, uitgaande van het huidig aanbod en de vraagprognose.

Tabel 5.9: Vraag-aanbodbalans, geclusterde woonvormen voor ouderen (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 10-tallen)

	2022	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen voor ouderen	-245	-375	-585	-785	-955
Geclusterd wonen met wlz-zorg	+20	-30	-110	-220	-300
<i>Geclusterd wonen met wlz-zorg (PG)</i>	+35	+5	-45	-115	-165
<i>Geclusterd wonen met wlz-zorg (SOM)</i>	-15	-35	-65	-105	-135
<b>Totaal</b>	<b>-225</b>	<b>-405</b>	<b>-695</b>	<b>-1.005</b>	<b>-1.255</b>

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Bostel, aanbodinventarisatie en CBS-Microdata.

Noot: De 36 plekken verpleging zonder behandeling binnen de Wlz-zorg zijn voor de match tussen vraag en aanbod gelijk verdeeld onder PG en SOM, zodat al het aanbod wordt meegenomen.

Een vergelijking van de vraagprognose met het aanbod aan woonvormen voor ouderen, laat zien dat het totale woningaanbod voor ouderen op dit moment en richting de toekomst toe onvoldoende is om aan de vraag te voldoen.

- In de huidige situatie is het aanbod aan geclusterde woningen voor ouderen lager dan de vraag: **een tekort van 245 woningen. In 2040 loopt het tekort op naar 955 geclusterde woonvormen.**
- Op dit moment is het totale aanbod aan geclusterde woningen met Wlz-zorg ongeveer in balans met de vraag. Op korte termijn ontstaat er echter een tekort aan woningen met Wlz-zorg. **In 2040 loopt dit tekort op naar 300 woningen.** Gezien de trend naar minder intramurale zorg en meer zware zorg aan huis, kan een deel van deze opgave ook extramuraal verzilverd worden (vanuit MPT of VPT).

**Kwantitatief / kwalitatief aanbod geclusterd wonen voor ouderen:** de gemeente heeft het gevoel dat er in de huidige situatie geen kwantitatief tekort is aan geclusterde woningen voor ouderen, maar dat er een kwalitatieve mismatch kan zijn:

- Het (meeste) geclusterde aanbod voor ouderen is ten minste rollatorgeschikt, maar een kleiner deel is rolstoelgeschikt. Voor mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel is dus niet al het aanbod passend.
- Corporaties geven aan dat op een deel van het geclusterd aanbod met seniorenlabel maar weinig reacties binnenkomen. Dit kan komen door de kwaliteit van de woning: vaak maar 1 slaapkamer, terwijl een deel van de 65-plussers liever verhuist naar een woning met 2 slaapkamers (hobbykamer). Ook is het meeste aanbod traditioneel (seniorencomplex), terwijl er een toenemende vraag is naar meer moderne woonvormen (zoals hofjeswonen).

Tabel 5.10: Vraag-aanbodbalans, geclusterde woonvormen voor ouderen naar marktsegment (2022 - 2040; huishoudens; afgerond op 5-tallen)

	2022	2025	2030	2035	2040
Sociale huur	-125	-175	-275	-345	-415
Particuliere huur	+10	-10	-40	-55	-80
Koop	-130	-190	-270	-385	-460
<b>Totaal</b>	<b>-245</b>	<b>-375</b>	<b>-585</b>	<b>-785</b>	<b>-955</b>

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Boxtel, aanbodinventarisatie en CBS-Microdata

Kijkend naar de marktsegmentatie van de geclusterde woonvormen van ouderen, dan valt het volgende op:

- In de sociale huursector is het aanbod nu al lager dan de vraag, en dit tekort zal in 2040 oplopen naar 415.
- In de particuliere huursector is het aanbod op dit moment ongeveer gelijk aan de vraag naar geclusterde woonvormen. Richting 2040 treedt een klein tekort op.
- In de koopsector bestaat nu al een tekort en op de (middel)lange termijn ontstaan nog grotere tekorten aan geclusterde woonvormen: het tekort loopt op naar 460 woningen in 2040.

### Huisvestingsopgave VG

Onderstaande tabel geeft de huisvestingsopgave voor mensen met een verstandelijke beperking weer. In de huidige situatie is er al een tekort te zien aan VG-plekken. Mogelijk wordt dit veroorzaakt doordat de aanbodinventarisatie onder zorgaanbieders niet heeft geleid tot een compleet beeld van het aanbod. Daarnaast woont een deel van de mensen met een verstandelijke beperking thuis bij de ouders en ontvangt zorg via een persoonsgebonden budget (pgb), waardoor de werkelijke vraag naar geclusterd en gespikkeld wonen in de praktijk lager zal uitvallen.

Tabel 5.11: Balans vraag en aanbod aan woonvormen, scenario 'Lokaal wonen, mild'

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

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Boxtel, aanbodinventarisatie.

Een vergelijking van de vraagprognose met het huidige woonzorgaanbod voor de doelgroep mensen met een verstandelijke beperking laat het volgende zien:

- Het aanbod dat in beeld is gebracht van **geclusterd wonen en groepswonen** levert een tekort van 80 plekken op. Richting de toekomst ontstaat er een kleiner tekort van 50 plekken.
- De vergelijking van vraag en aanbod van **gespikkeld wonen** leidt op het moment tot een tekort van 20 plekken. Dit tekort loopt op tot 30 plekken in 2040.

## 5.6 Opgave in de kernen en wijken

### Opgaven per deelgebied

De vraag-aanbodbalans voor geclusterd wonen met Wlz-zorg is uit te splitsen naar de kernen. In tabel 5.12 is te zien dat er in Boxtel-Centrum en Esch een (theoretisch) overschot is aan plekken met Wlz-zorg, terwijl er in de overige kernen een (theoretisch) tekort is.

Tabel 5.12: Vraag-aanbodbalans, geclusterde wonen met Wlz-zorg per kern (2022 – 2040; huishoudens; afgerond op 5-tallen)

	2022	2025	2030	2040
Boxtel-Centrum	+180	+180	+170	+130
Boxtel-Oost	-90	-115	-145	-210
Boxtel-Noord	-20	-30	-35	-55
Munsel-Selissen	-30	-35	-40	-55
Lennisheuvel	-10	-10	-15	-25
Liempde	-20	-25	-45	-75
Esch	+5	+5	+5	-10
<b>Totaal</b>	<b>+20</b>	<b>-30</b>	<b>-110</b>	<b>-300</b>

Bron: Woonzorgweter, bevolkingsprognose Boxtel en aanbodinventarisatie

De resultaten van deze analyse zijn vooral bedoeld om een overzicht te krijgen van de discrepanties per wijk/kern op basis van de maximale vraag, gebaseerd op demografische verschillen en ontwikkelingen. Het schetst hiermee de risico's gelet op de locaties van het huidige aanbod. De resultaten zijn niet direct te vertalen in een uitbreidingsopgave. In de praktijk hebben zorginstellingen enige omvang nodig om op een efficiënte manier zorg te kunnen verlenen. Hierdoor ontstaat clustering van het aanbod rond de kernen met voorzieningen. In theorie is er sprake van een overschot aan wonen met Wlz-zorg in Boxtel-Centrum, maar in de praktijk wordt dit gecompenseerd door het ontbreken van aanbod in de kleinere kernen. Het gevolg is dat ouderen uit kleinere kernen op dit moment naar Boxtel-Centrum moeten verhuizen wanneer zij meer zorg nodig hebben.

Gezien de beperkte omvang van het aantal mensen met een verstandelijke beperking in de gemeente, is deze huisvestingsopgave niet verder door te vertalen naar de kernen en wijken.

### Vergelijking met de veerkrachtkaarten

Ouderen die in een ongeschikte woning wonen, doen dit doorgaans zonder grote problemen. Totdat er plots iets gebeurt waardoor zij zorg of ondersteuning nodig hebben. In dat geval is men afhankelijk van een partner, de veerkracht van de omgeving of professionele zorg en ondersteuning die in de omgeving aanwezig is. Als deze factoren onvoldoende aanwezig zijn vormt dit een risico. Ouderen kunnen vanuit hun omgeving dan niet rekenen op ondersteuning waardoor zij mogelijk zullen moeten verhuizen. Als we binnen de gemeente Boxtel kijken naar gebieden waar veel alleenstaande ouderen ongeschikt wonen (paragraaf 3.1) vallen er een aantal potentiële risicogebieden op:

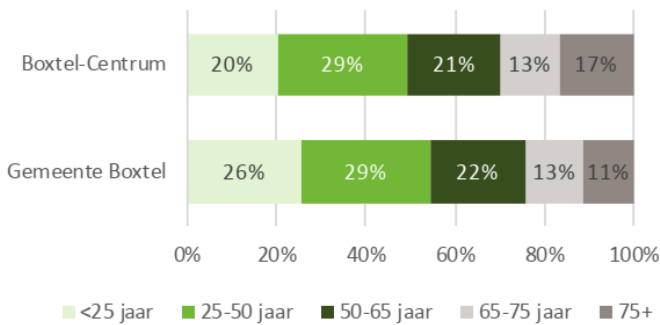
- Boxtel Oost: is een gebied waar volgens de Veerkrachtkaarten sprake is van weinig veerkracht en relatief veel sociale problematiek. Hoewel er in Boxtel Centrum wel professionele zorg aanwezig is, ligt dit voor delen van Boxtel-Oost mogelijk te ver (niet op loopafstand).
- Lennisheuvel: op basis van de Veerkrachtkaarten is er geen sprake van een zorgwekkend lage veerkracht van inwoners. Echter zorgt de afwezigheid van professionele ondersteuning en zorg in de kern zorgt ervoor dat alleenstaande ouderen hier volledig afhankelijk zijn van buurtbewoners wanneer zij te maken krijgen met tegenslagen. Hoewel dit niet direct tot grote problemen hoeft te zorgen, kan dit gezien de vergrijzing op termijn wel tot problemen leiden.

# Bijlage 1: Factsheets per wijk

## Boxtel Centrum

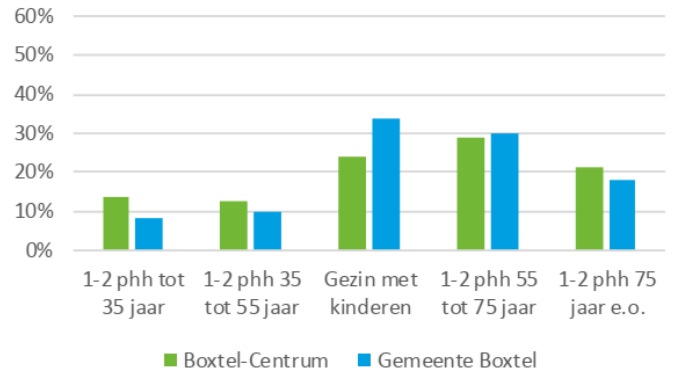
### Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 7.915 (24% t.o.v. gemeente Boxtel)

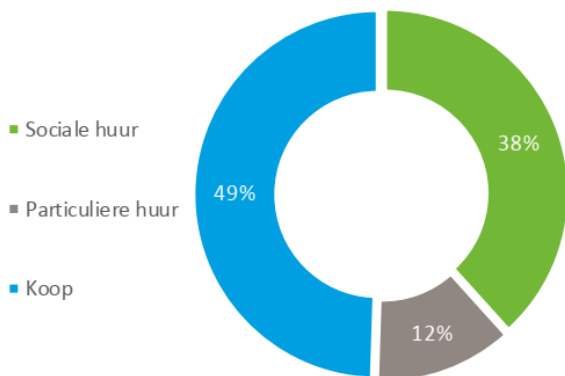


### Huishoudenssamenstelling

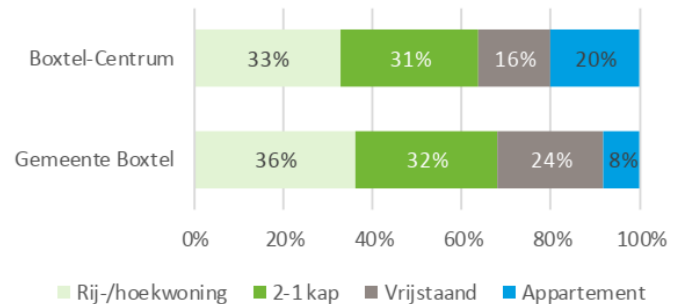
Aantal huishoudens in 2022: 4.055 (28% t.o.v. gemeente Boxtel)



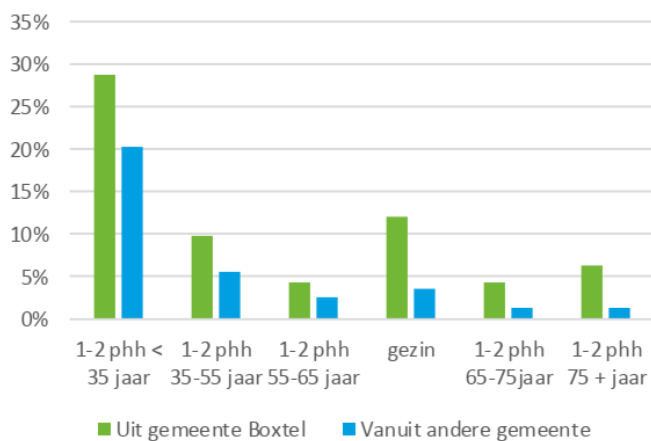
### Woningvoorraad naar eigendom



### Koopvoorraad naar woningtype

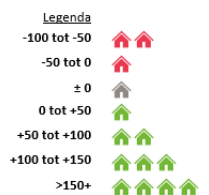


### Wie vestigen zich in Boxtel-centrum?



### Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +260 woningen  
 Periode 2025-2029: +240 woningen  
**Totaal tot 2030: +500 woningen**



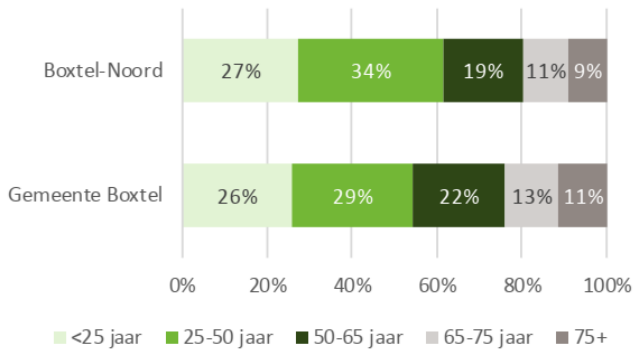
	Woningbouwaccnten
Huur grondgebonden	1 red house icon
Huur appartement	4 green house icons
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	3 green house icons
Koop egw duur	1 grey house icon
Koop appartement	3 green house icons



# Boxtel-Noord

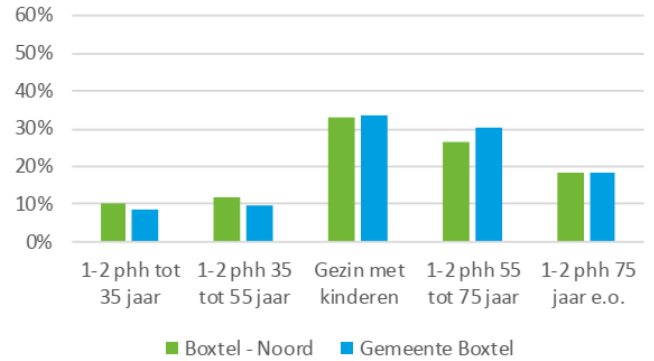
## Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 3.790 (11% t.o.v. gemeente Boxtel)

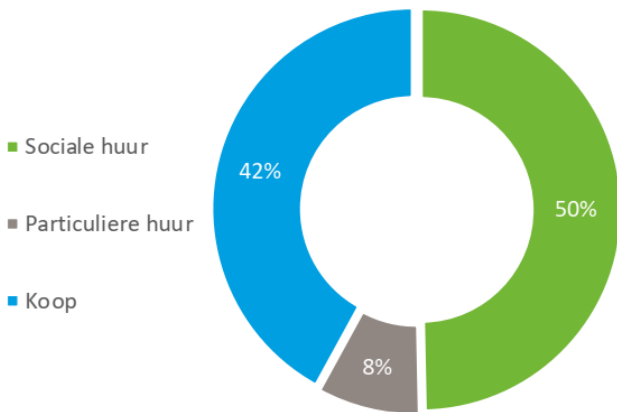


## Huishoudensamenstelling

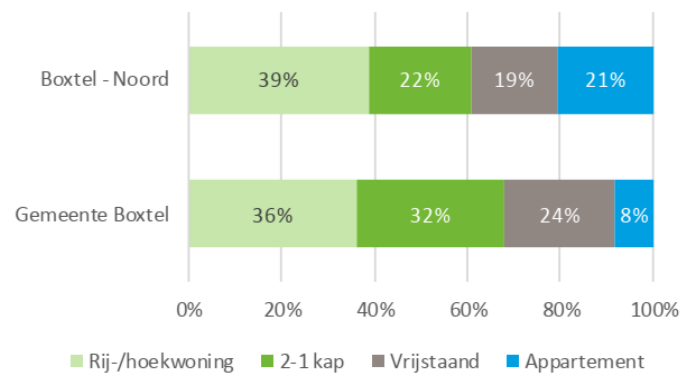
Aantal huishoudens in 2022: 1.775 (12% t.o.v. gemeente Boxtel)



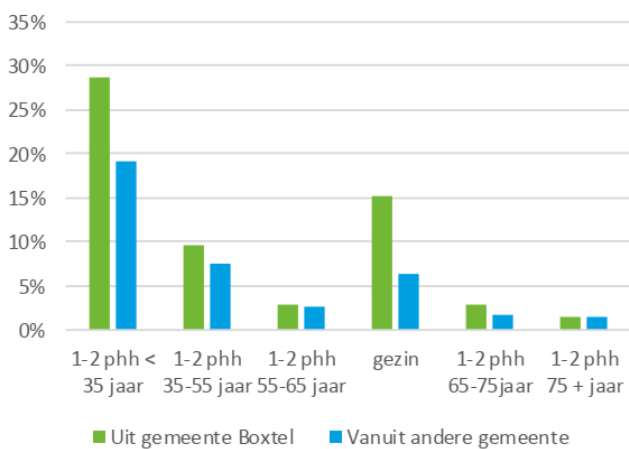
## Woningvoorraad naar eigendom



## Koopvoorraad naar woningtype



## Wie vestigen zich in Boxtel-Noord?



## Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +75 woningen  
 Periode 2025-2029: +100 woningen  
Totaal tot 2030: +175 woningen

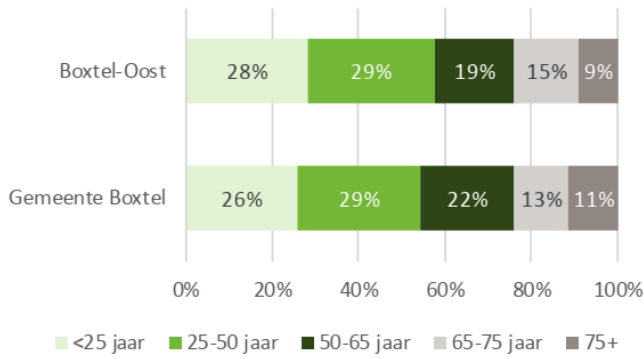


	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	1 green house icon
Huur appartement	1 green house icon
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	2 green house icons
Koop egw duur	1 green house icon
Koop appartement	1 green house icon

# Boxtel-Oost

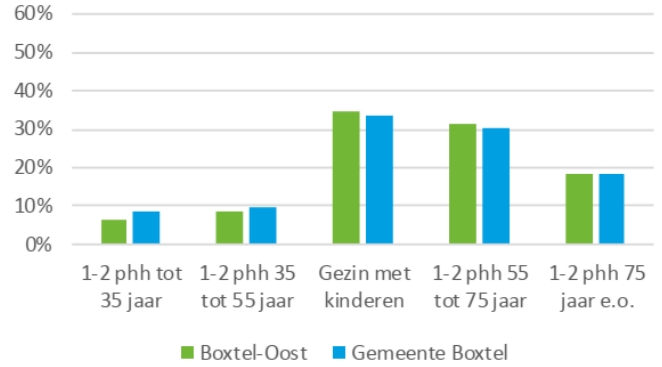
## Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 9.170 (28% t.o.v. gemeente Boxtel)

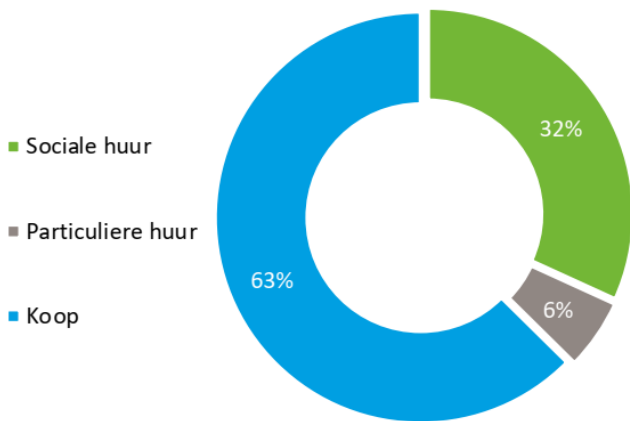


## Huishoudensamenstelling

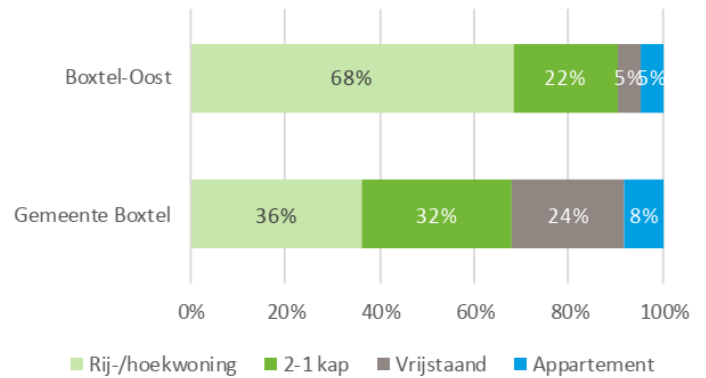
Aantal huishoudens in 2022: 3.980 (27% t.o.v. gemeente Boxtel)



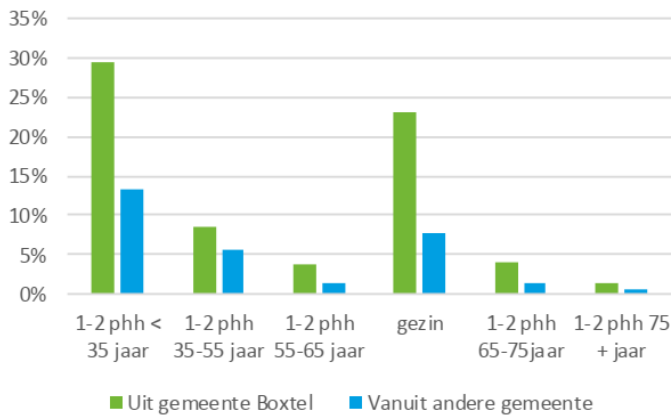
## Woningvoorraad naar eigendom



## Koopvoorraad naar woningtype



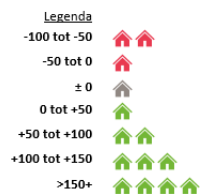
## Wie vestigen zich in Boxtel-Oost?



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Boxtel-Oost was in 2021 **€377.000**.

## Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +170 woningen  
 Periode 2025-2029: +190 woningen  
**Totaal tot 2030: +360 woningen**

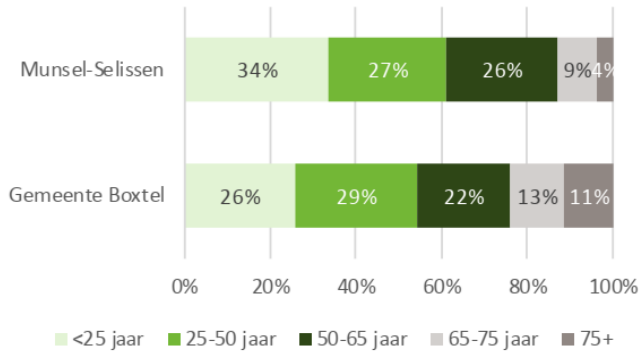


	Woningbouwaccnten
Huur grondgebonden	1 green house icon
Huur appartement	2 green house icons
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	3 green house icons
Koop egw duur	1 green house icon
Koop appartement	2 green house icons

# Munsel-Selissen

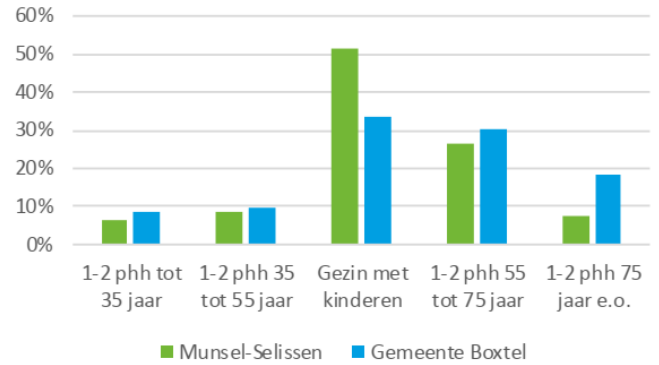
## Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 2.700 (8% t.o.v. gemeente Boxtel)

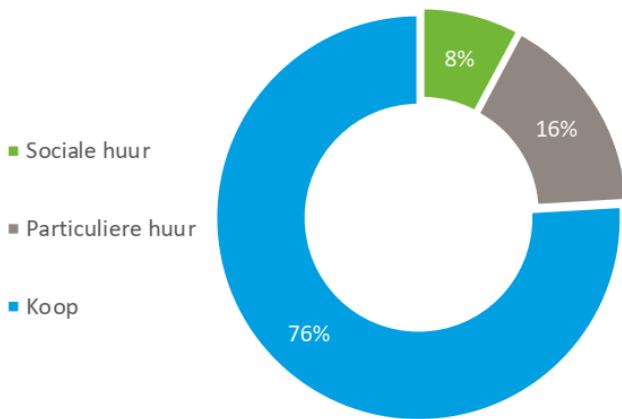


## Huishoudensamenstelling

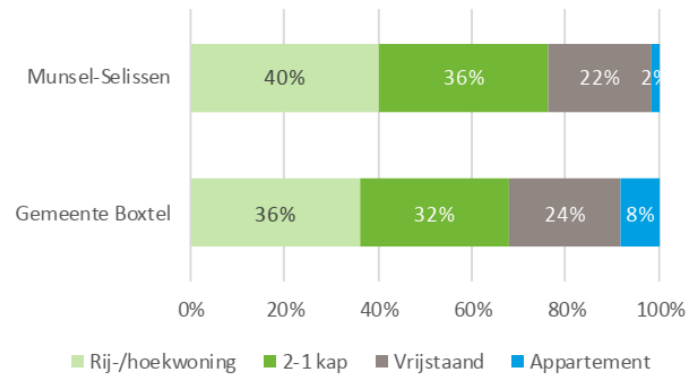
Aantal huishoudens in 2022: 925 (6% t.o.v. gemeente Boxtel)



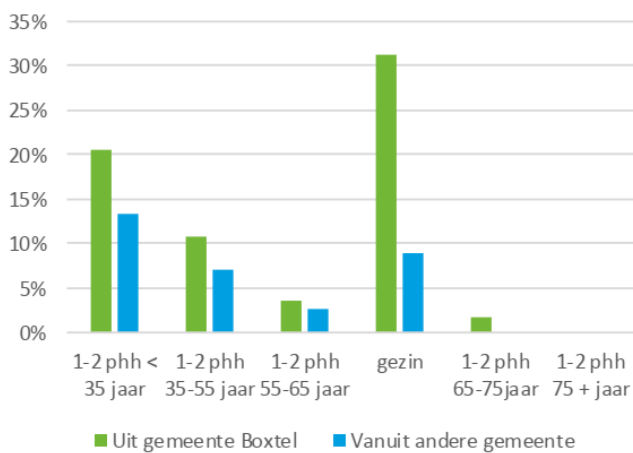
## Woningvoorraad naar eigendom



## Koopvoorraad naar woningtype

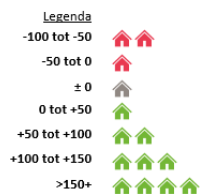


## Wie vestigen zich in Munsel-Selissen?



## Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +40 woningen  
 Periode 2025-2029: +60 woningen  
**Totaal tot 2030: +100 woningen**

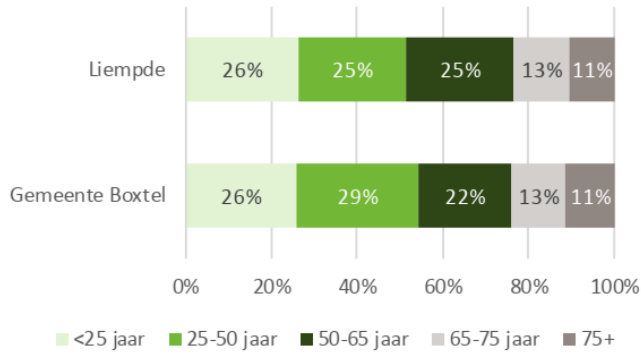


	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	🏠
Huur appartement	🏠
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	🏠
Koop egw duur	🏠
Koop appartement	🏠

# Liempde

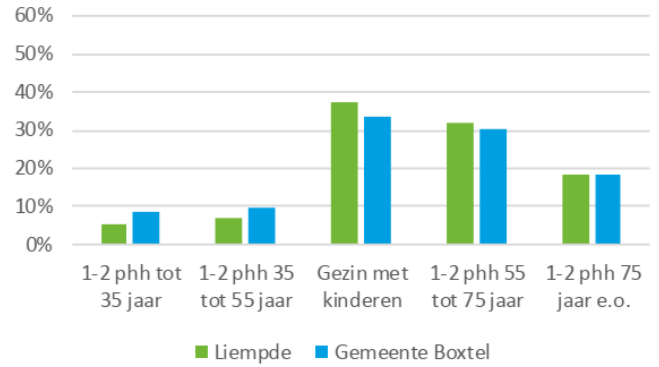
## Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 4.790 (14% t.o.v. gemeente Boxtel)

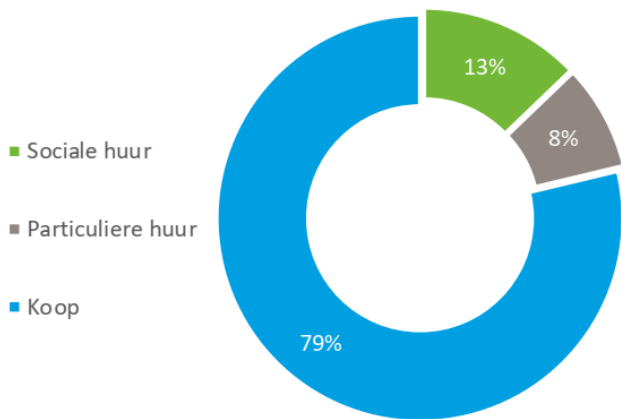


## Huishoudensamenstelling

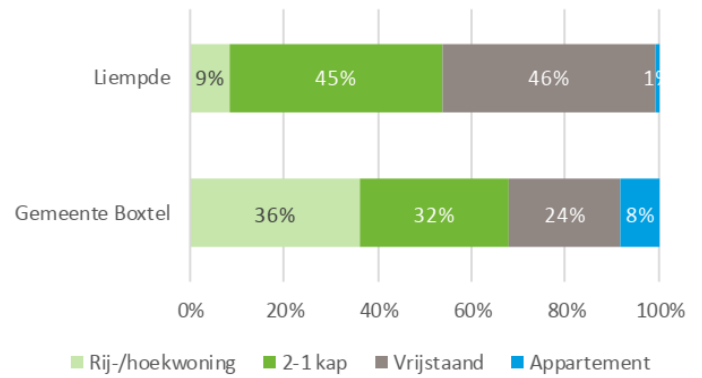
Aantal huishoudens in 2022: 1.940 (13% t.o.v. gemeente Boxtel)



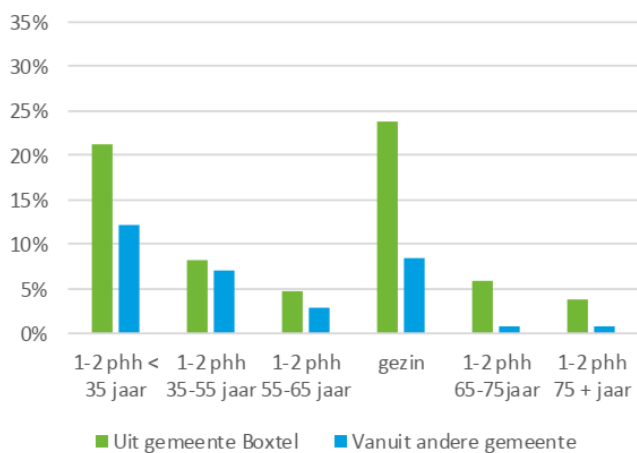
## Woningvoorraad naar eigendom



## Koopvoorraad naar woningtype



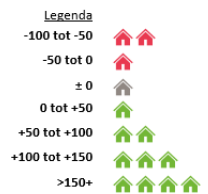
## Wie vestigen zich in Liempde?



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Liempde was in 2021 **€474.000**.

## Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +90 woningen  
 Periode 2025-2029: +100 woningen  
**Totaal tot 2030: +190 woningen**

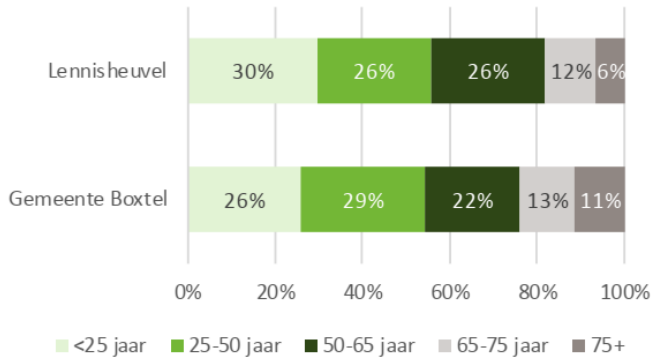


	Woningbouwaccnten
Huur grondgebonden	🏠
Huur appartement	🏠
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	🏠 🏠
Koop egw duur	🏠 🏠
Koop appartement	🏠

# Lennisheuvel

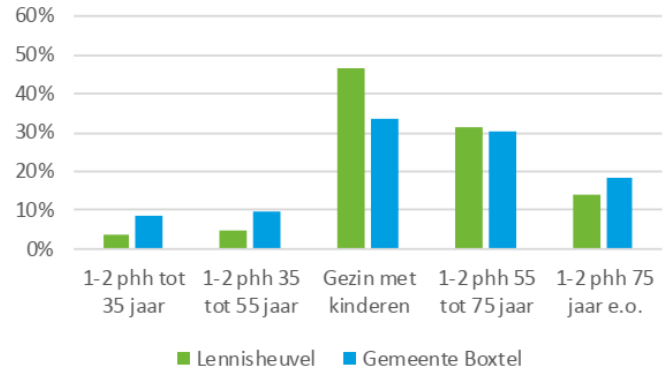
## Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 1.115 (3% t.o.v. gemeente Boxtel)

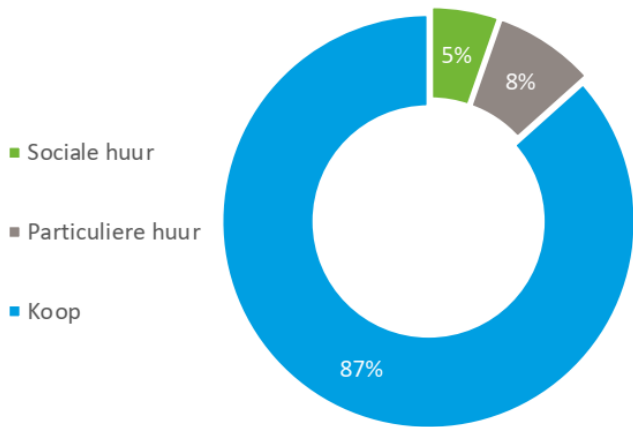


## Huishoudensamenstelling

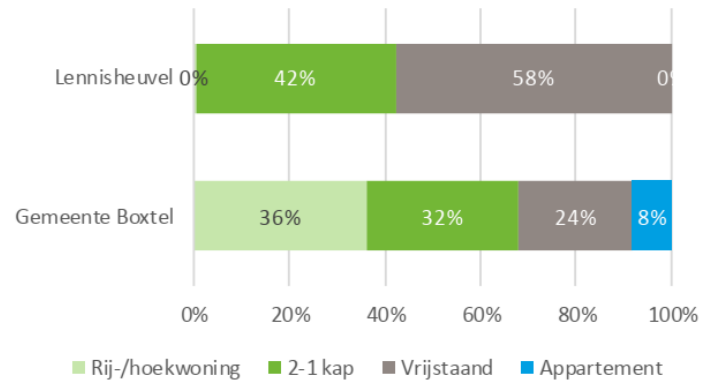
Aantal huishoudens in 2022: 430 (3% t.o.v. gemeente Boxtel)



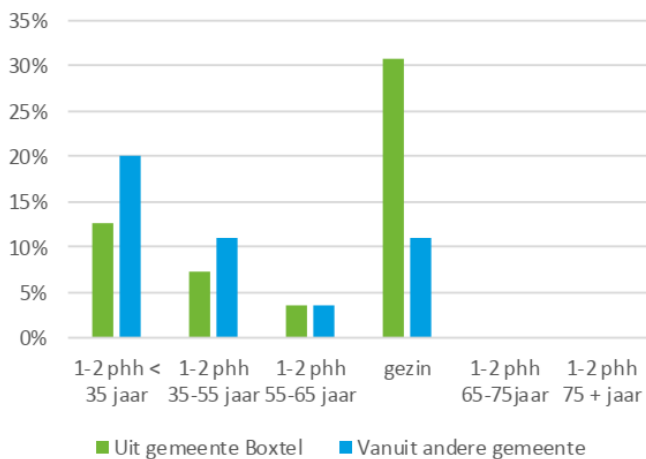
## Woningvoorraad naar eigendom



## Koopvoorraad naar woningtype



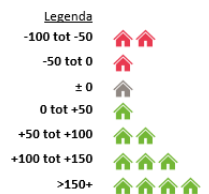
## Wie vestigen zich in Lennisheuvel?



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Lennisheuvel was in 2021 **€477.000**.

## Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +35 woningen  
 Periode 2025-2029: +50 woningen  
**Totaal tot 2030: +85 woningen**

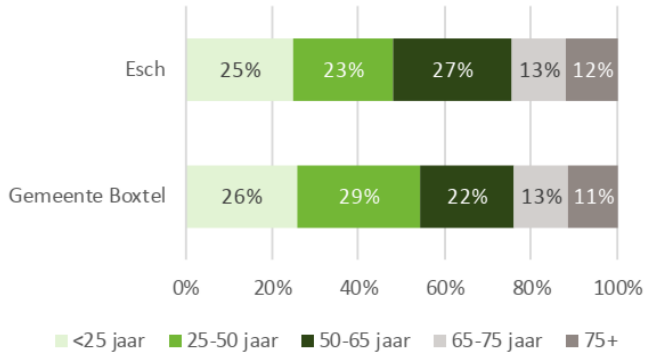


	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	🏠
Huur appartement	🏠
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	🏠
Koop egw duur	🏠
Koop appartement	🏠

# Esch

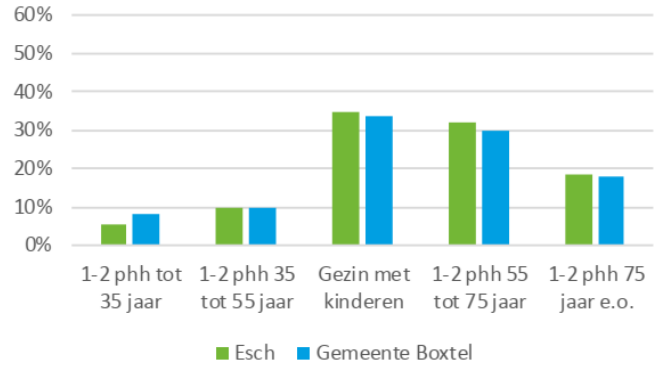
## Bevolkingssamenstelling

Aantal Inwoners in 2022: 2.150 (5% t.o.v. gemeente Boxtel)

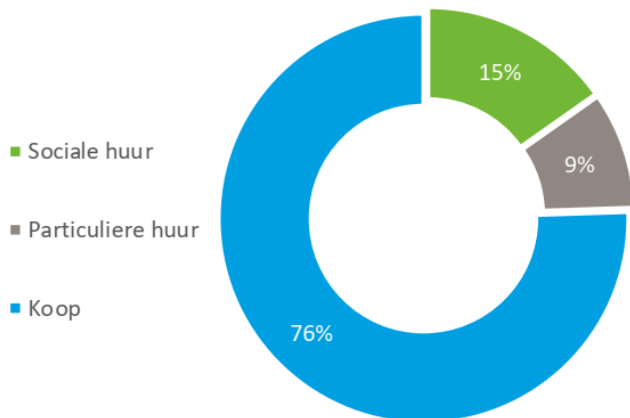


## Huishoudensamenstelling

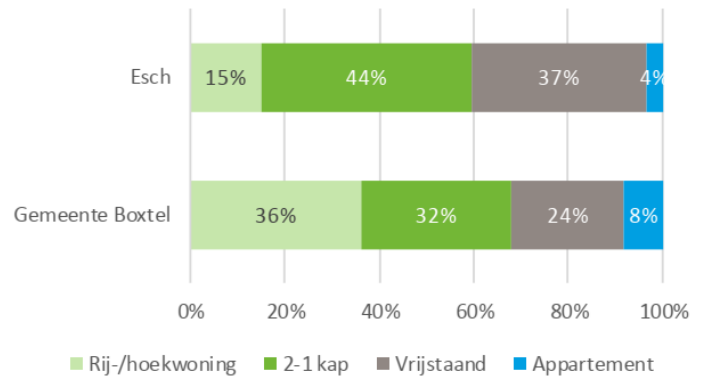
Aantal huishoudens in 2022: 890 (5% t.o.v. gemeente Boxtel)



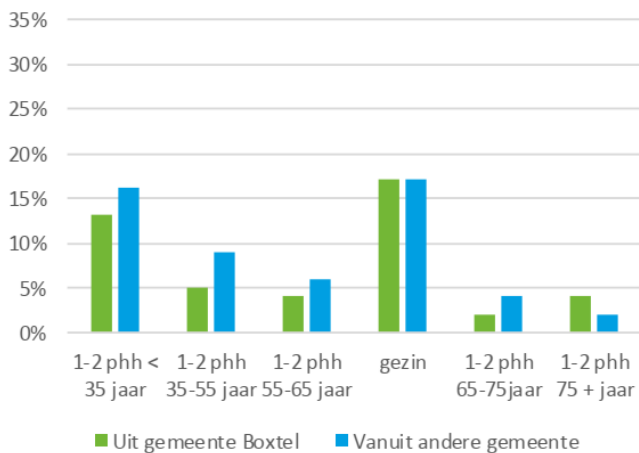
## Woningvoorraad naar eigendom



## Koopvoorraad naar woningtype



## Wie vestigen zich in Esch?



De gemiddelde verkoopprijs van een koopwoning in Esch was in 2021 **€463.000**.

## Woningbehoefte tot 2030

Periode 2022-2024: +35 woningen

Periode 2025-2029: +35 woningen

**Totaal tot 2030: +70 woningen**



	Woningbouwaccenten
Huur grondgebonden	🏠
Huur appartement	🏠
Koop egw betaalbaar (<NHG-grens)	🏠
Koop egw duur	🏠
Koop appartement	🏠

## Bijlage 2: Beleidsinstrumenten

### De gemeente als overheid (publiekrecht)

#### Directe sturing op het vergroten van toegankelijkheid

##### *Huisvestingsverordening*

De wetgeving voor sturing van de woningtoewijzing in de sociale huursector (huur tot € 763,47, prijspeil 2022) en middenhuursector (huur van € 763,47 tot circa € 1.040, prijspeil 2022) is vastgelegd in de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening voor een periode van ten hoogste 4 jaar regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het splitsen van woonruimte. Gemeenten kunnen in de Huisvestingsverordening een leefbaarheidstoets opnemen die als voorwaarde geldt voor een positief besluit over een vergunningaanvraag. In de leefbaarheidstoets kan getoetst worden of de leefbaarheid van de buurt niet te veel wordt aangetast en/of een toets over de woning zelf (is deze groot genoeg? Voldoet het aan de technische normen?). Dit kan met behulp van data (uit Enquêtes) of expertise van wijkprofessionals. Een huisvestingsverordening geldt op dit moment alleen voor huurwoningen en dus niet voor sociale koopwoningen of kavels<sup>9</sup>. Voor de instelling van een Huisvestingsverordening is het noodzakelijk dat sprake is van schaarste<sup>10</sup>. Op grond van zo'n verordening kan bij de woningtoewijzing ook voorrang gegeven worden aan lokale of regionale inwoners. Bij maximaal 50% van de toewijzingen mogen regio-bewoners voorrang krijgen, waarvan maximaal 25% inwoners van de gemeente. Dit wordt lokaal maatwerk genoemd en kan zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw worden toegepast. Na vier jaar kan, alsnog steeds sprake is van schaarste, een nieuwe huisvestingsverordening worden ingesteld. De verwachting is dat de huisvestingsverordening uitgebreid wordt met mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te verlenen op sociale nieuwboukoopwoningen in de loop van dit jaar.

De gemeente kan in de verordening naast voorrang voor mensen met een sociale en economische binding ook voorrang geven aan mensen (bijvoorbeeld senioren) die door verhuizing een gezinswoning vrijmaken. Ook kan de gemeente in de verordening urgentiecriteria opnemen, waartoe volgens de Huisvestingswet in ieder geval mantelzorgers- en ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen wonen gerekend moeten worden. Zonder Huisvestingsverordening is het dus niet mogelijk om publiekrechtelijk voorrang te geven aan bepaalde woningzoekenden, bijvoorbeeld met een lokale of regionale binding.

Het is met een Huisvestingsverordening mogelijk gebieden en segmenten in de woningvoorraad te benoemen waar voor het splitsen van woningen een vergunning nodig is. Verder kunnen in de huisvestingsverordening maatregelen genomen worden tegen toeristische verhuur en kunnen gemeente de opkoopbescherming invoeren om het verhuren van goedkope en middeldure woningen vergunningsplichtig te maken.

---

<sup>9</sup> Met uitzondering van de Waddeneilanden.

<sup>10</sup> De gemeente kan zelf bepalen of er sprake is van schaarste; dit kan echter in geval van beroep tegen de Huisvestingsverordening wel worden getoetst door de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak).

### *Aandachtspunten Huisvestingsverordening*

Het belangrijkste voordeel van een Huisvestingsverordening is uiteraard dat de schaarste aan huurwoningen rechtvaardiger kan worden verdeeld en dat duidelijker aan woningzoekenden kan worden gemotiveerd dat de gemeente zich daadwerkelijk voor hen inzet.

Echter zijn er enkele aandachtspunten bij het invoeren bij een huisvestingsverordening:

- De gemeente moet onderbouwd aangeven dat er in de sociale en/of middenhuursector sprake is van schaarste. De instelling van een Huisvestingsverordening is wat betreft de lokale binding alleen maar zinvol als nu en naar verwachting in de nabije toekomst minder dan 25% van de huurwoningen aan mensen met een lokale binding wordt toegewezen.
- Het is verstandig om voor de instelling van een Huisvestingsverordening voldoende draagvlak lokaal en in de regio te hebben. De lokaal actieve corporaties zullen er zeker achter moeten staan.
- Instelling van een Huisvestingsverordening geschiedt doorgaans regionaal, analoog aan de regio van de samenwerkende corporaties bij de woonruimteverdeling.
- De instelling van een verordening vereist extra werk voor de gemeente. Er moeten vergunningsaanvragen worden beoordeeld en vergunningen worden verstrekt, terwijl ook het systeem van tijd tot tijd geëvalueerd moet worden. Er is dus een zekere verzwaring van de administratieve last.

### *Opkoopbescherming*

Per 1 januari 2022 is de Wet Opkoopbescherming ingegaan. Met het wetsvoorstel is een nieuwe vergunning geïntroduceerd in de Huisvestingswet. Een opkoopbescherming biedt gemeenten meer houvast om op te kunnen treden tegen investeerders die woningen aankopen om ze te verhuren voor hoge bedragen, vaak door woningen op te splitsen of te 'verkameren'. Huurders die in deze woningen worden gehuisvest zijn vaak arbeidsmigranten, of anderen die maar kort in zo'n woning wonen en die weinig binding hebben met de wijk. In de huisvestingsverordening kan de gemeente categorieën van woningen en gebieden aanwijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Voor het toepassen van dit instrument is dus een huisvestingsverordening nodig. In gebieden waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen verhuurders niet zomaar een woning opkopen en verhuren. Zij kunnen dit enkel doen in de uitzonderingsgevallen waarvoor zij een verhuurvergunning kunnen aanvragen. Wanneer een verhuurder een gekochte woning met een vergunning mag verhuren, moet hij zich houden aan gestelde voorwaarden inzake goed verhuurderschap.

Voor de inzet van opkoopbescherming moet de gemeente vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure koopsegment vallen. Een opkoopbescherming kan alleen worden ingevoerd als het noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en/of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Gemeenten kunnen vervolgens in de huisvestingsverordening regels stellen over het in gebruik geven van de aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Er zijn uitzonderingsgronden, op basis waarvan gemeenten toch een vergunning voor verhuur kunnen verlenen ondanks de ingevoerde opkoopbescherming. Het gaat dan bijvoorbeeld om de koop van een woning die aan familie wordt verhuurd.

### *Mogelijke voor- en nadelen opkoopbescherming*

Voordelen:

- Op grond van de Huisvestingswet was het al mogelijk om een vergunningplicht in de huisvestingsverordening op te nemen voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen voor kamerverhuur. Dat mocht een gemeente alleen doen als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan (goedkope) woonruimte. Onder de wet opkoopbescherming is hier de leefbaarheid van de woonomgeving aan



toegevoegd. Het is te verwachten dat het hierdoor makkelijker wordt een opkoopbescherming of vergunningplicht in te voeren.

- De opkoopbescherming kan ervoor zorgen dat in gewilde wijken of buurten huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen.
- Er blijven meer betaalbare woningen beschikbaar voor starters en lage middeninkomens.
- Het wordt mogelijk om met opkoopbescherming overbewoning en leefbaarheidsproblemen door bijvoorbeeld arbeidsmigranten tegen te gaan.
- De opkoopbescherming geldt voor bestaande woningvoorraad. De instrumenten anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht gelden alleen voor nieuwbouw en transformatie, niet voor bestaande bouw.

Nadelen:

- Investeerders vervullen een nuttige functie in de woningmarkt. Zij maken woningen beschikbaar voor mensen die niet willen of kunnen kopen en tegelijkertijd geen sociale huurwoning kunnen krijgen. Door te verkameren en te splitsen kunnen nu meer mensen - die anders nergens terecht kunnen - een woning huren.
- Als het aanbod aan particuliere huur terugloopt is er mogelijk een prijsopdrijvend effect van huurprijzen.

De opkoopbescherming biedt volgens advocaten een betere wettelijke basis om te sturen op het tegengaan van speculatie met woningen dan het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. De reden daarvoor is dat de opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingswet. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht moeten worden geregeld via privaatrechtelijke overeenkomsten tussen partijen. De opkoopbescherming is een instrument dat de gemeente direct kan inzetten om te sturen op het beschikbaar houden van woningen voor de reguliere woningmarkt.

### ***Doelgroepenverordening***

De Huisvestingswet is ook van toepassing buiten de huursector, maar de mogelijkheid tot instelling van een Huisvestingsverordening is beperkt. Dit terwijl - in ieder geval de laatste jaren - in toenemende mate sprake is van schaarste door grote vraag naar koopwoningen en oplopende prijzen. De verwachting is overigens dat in de loop van dit jaar de mogelijkheid om eigen inwoners voorrang te geven bij sociale nieuwbouwwoningen een plek krijgt in de Huisvestingswet. Hoewel via een Huisvestingsverordening op dit moment dus nauwelijks te sturen is op de koopsector, biedt de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in het bijzonder het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) mogelijkheden middels de instelling van een Doelgroepenverordening.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwwoningen en bij transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Om voor deze categorieën ook doelgroepen aan te wijzen en vast te leggen voor welke periode de categorieën woningen in de vastgelegde prijssegmenten moeten blijven, is aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening nodig. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens.

Binnen het in de doelgroepenverordening bepaalde tijdvak dienen de bestemde woningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals:

- Een maximale koopprijs. In het Bro staat een maximum van € 200.000, maar een lagere prijs is mogelijk. Deze maximale prijs gaat met de invoering van de Omgevingswet (naar verwachting per 1 januari 2023) verhoogd worden naar de NHG-grens (€ 355.000 in 2022); op experimentele basis geldt voor pilotgemeenten die grens nu al<sup>11</sup>.
- Het maximale inkomen van de koper. De doelgroep kan worden gedefinieerd naar (maximum) huishoudinkomen.
- De tijdsduur. De periode dat de gemeente de prijs onder een bepaald niveau wil houden (minimaal tien jaar bij sociale huur en middenhuur, minimaal één jaar en maximaal tien jaar bij sociale koop).
- Eisen aan de woningen: bijvoorbeeld over het type of de grootte.
- Eisen over het aanbrengen van voorzieningen. Aangeven of het wel of niet wenselijk is dat er zaken veranderd worden aan de woning en in welke mate dat is toegestaan. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit, woningwaarde en verkoopbaarheid in de toekomst.
- De wijze van handhaving en controle. Door uitspraken op te nemen over de handhaving en de controle nadat de sleutel is overhandigd, kan voorkómen worden dat de eerste koper de spreekwoordelijke spekkoper wordt als deze na een paar jaar verhuist.
- Een anti-speculatiebeding<sup>12</sup> en zelfbewoningsplicht.

De doelgroepenverordening kan ook worden toegepast op de sociale huursector en de middenhuur. De gemeente legt in dit geval eisen vast voor de doelgroep voor deze woningcategorie, de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen. Ook regelt de verordening dat de middeldure en sociale huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

#### *Voor- en nadelen Doelgroepenverordening*

De voordelen van de doelgroepenverordening zijn dat de gemeente blijvend betaalbare koop-, sociale huur- of middenhuurwoningen kan realiseren voor de doelgroepen die in de knel zitten, doorgaans de starters en lage middeninkomens. De nadelen zijn:

- Hij is altijd locatie- en tijdgebonden en betreft alleen nieuwbouw of transformatie van bestaande bouw.
- Hij kan niet worden toegepast op kaveluitgifte.
- De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwe woningen aan individuele huishoudens. Hierdoor zijn de woningen in beginsel toegankelijk voor alle huishoudens die aan de inkomensvereisten voldoen, ook huishoudens van buiten de gemeente. Toch kunnen de kansen van 'eigen' starters worden vergroot indien de gemeente een koppeling legt met de toepassing van specifieke koopconstructies (zie paragraaf 2.2).
- Toepassing van de doelgroepenverordening vergt (net als bij de Huisvestingsverordening) administratieve lasten: opstellen, handhaving, evalueren en bijstellen, beoordelen vergunningsaanvragen en verlenen en administreren van vergunningen.

<sup>11</sup> Als gemeenten de huidige limiet als een belemmering ervaren kunnen zij zich op basis van de Crisis- en Herstelwet aanmelden bij het ministerie voor een experiment. In dat geval is het ook al eerder mogelijk om de limiet te verleggen naar de NHG-grens. Gemeenten die een Woondeal hebben met het Rijk kunnen nu al een hogere grens tot maximaal NHG opnemen in hun verordening.

<sup>12</sup> Deze bepalingen kunnen door de gemeente worden opgelegd aan alle overeenkomsten waar de gemeente zeggenschap heeft over de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw, zoals verkoopovereenkomsten, exploitatie-overeenkomsten en overeenkomsten tot wijziging van het bestemmingsplan.

### Doelgroepenverordening en de Omgevingswet

Onder de huidige wet- en regelgeving kunnen in een bestemmingsplan regels worden opgenomen over aangewezen woningbouwcategorieën. Met een doelgroepenverordening kunnen doelgroepen worden aangewezen voor de onderscheiden woningbouwcategorieën. De Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2023 wordt ingevoerd, beoogt geen fundamentele wijziging van de wettelijke mogelijkheden. In een omgevingsplan zullen, naar het zich laat aanzien, regels mogen worden gesteld op grond waarvan er woningen van bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om dezelfde categorieën als die thans kunnen worden aangewezen. Een doelgroepenverordening is onder de Omgevingswet niet meer nodig. Het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen in stand worden gehouden, zal plaatsvinden via het omgevingsplan. Tijdens de overgangsfase tussen het ingaan van de Omgevingswet en het moment dat gemeenten de overstap moeten hebben gemaakt naar het omgevingsplan (2029) worden nieuwe plannen al uitgewerkt volgens de werkwijze van het omgevingsplan en wordt de instandhoudingstermijn van sociale huur, middeldure huur en sociale koop en het aanwijzen van doelgroepen voor deze segmenten in deze plannen geregeld.

### Overige woningcategorieën

Voor alle huurwoningen met een huurprijs boven circa € 1.050, koopwoningen met een prijs boven de NHG-grens en voor kaveluitgifte, geldt publiekrechtelijk de grondslag van de Huisvestingswet, waardoor wat deze woningcategorieën betreft geen belemmeringen opgenomen mogen worden voor vrije vestiging.

### Invloed marktontwikkelingen

Bij het invoeren van bovenstaande instrumenten is het belangrijk om de marktontwikkelingen in de gaten te houden. Bij positieve marktontwikkelingen liggen de vastgestelde prijzen onder de marktprijzen. Hierdoor is het onaantrekkelijk voor investeerders om sociale woningen te ontwikkelen. Daarnaast stijgen de prijzen van sociale koopwoningen flink, als de instandhoudingstijd voorbij is. De huidige bewoners profiteren dan flink van de prijsstijging. Bij negatieve marktontwikkelingen zijn bovenstaande instrumenten wellicht niet nodig, om dat de huizenprijzen minder hoog zijn.

### Indirecte instrumenten voor het vergroten van de toegankelijkheid

Naast de instrumenten waarmee direct gestuurd wordt op het toegankelijk krijgen/houden van verschillende woningsegmenten, is er een aantal mogelijkheden om in te spelen op de lokale woningvraag zonder dat expliciet gestuurd wordt op het vergroten van de toegankelijkheid. Deze worden veelal reeds toegepast. In het kort:

- Het opstellen van een **Woonvisie** en in het verlengde daarvan de woningbouwprogrammering, die inhoudelijk inspeelt op de lokale vraag.
- **Doorstromingsbevordering:** de woningbouwprogrammering kan inspelen op de directe vraag en ook op de doorstromingseffecten waardoor woningen vrijkomen waar behoefte aan is.
- Het **bestemmingsplan:** sinds 2017 heeft een gemeente, naast de al bestaande mogelijkheden om betaalbare sociale huur- en koopwoningen aan te wijzen, mogelijkheden om in het bestemmingsplan “geliberaliseerde woningen voor middeldure huur” aan te wijzen. In een bestemmingsplan kan hierdoor naast een minimum percentage voor sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook een minimum percentage voor geliberaliseerde woningen voor middeldure huur worden vastgelegd. Zoals beschreven is het voor het afdwingen van een termijn waarbinnen deze woning binnen de vastgelegde prijssegmenten moet blijven en voor het aanwijzen van doelgroepen voor de woningcategorieën nodig om aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening in te stellen. Deze mogelijkheden blijven voorsnog onveranderd met de komst van het Omgevingsplan op

basis van de Omgevingswet. De gemeente kan in het bestemmingsplan vastleggen dat een vergunning nodig is voor aan- of opbouwen van woningen. Omdat het wijzigen van een bestemmingsplan veel tijd kost, is het mogelijk om in de aanloop naar de aanpassing van het bestemmingsplan de situatie 'te bevriezen' (voorbereidingsbesluit). Dit betekent dat in aanloop naar de aanpassing van het bestemmingsplan geen vergunningen worden afgegeven.

- **Vereveningsfonds sociale woningbouw:** veel gemeenten stellen bij woningbouwinitiatieven de eis dat een x% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. De praktijk laat zien dat de bouw van dit aandeel sociale woningbouw niet overal tot stand komt. Het Vereveningsfonds is een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave. Het draagt bij aan de noodzakelijke flexibiliteit en afdwingbaarheid van de eis om elk woningbouwinitiatief voor minimaal x% uit sociale huurwoningen te laten bestaan. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm voor sociale huurwoningen te voldoen, dient dit elders gecompenseerd te worden of in het uiterste geval afgekocht te worden door een financiële bijdrage aan het fonds te leveren. Het Vereveningsfonds kan door middel van subsidiëring een tekort aan sociale huurwoningen in het ene woningbouwinitiatief compenseren in een ander woningbouwinitiatief met meer dan x% sociale huurwoningen. De betaling van de bijdrage neemt de gemeente op in een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij. Door sterker te sturen op de realisatie van voldoende sociale huurwoningen wordt indirect de toegang tot dit segment in de gemeente vergroot. Het Vereveningsfonds vindt zijn wettelijke grondslag in de Grondexploitatiewet (bovenplanse verevening). Veel gemeenten koppelen een Vereveningsfonds aan de instandhoudingsverplichting van de doelgroepenverordening, of stellen deze samen op in bijvoorbeeld een 'Verordening verevening en doelgroepen woningbouw'.
- **Beleid voor woningsplitsing:** Het splitsen van woningen kan kansen bieden om bijvoorbeeld grote (dure) woningen om te bouwen naar goedkope woonruimte. Woningssplitsing is van toepassing op bestaande woningen, veelal in de koopvoorraad. Meer ruimte bieden om woningen te splitsen kan helpen om dit soort ontwikkelingen te stimuleren. Aan de andere kant kan splitsen van woningen uiteraard ook ongewenst zijn (bijvoorbeeld bij schaarste aan ander type woningen, of bijvoorbeeld bij leefbaarheidsproblemen als parkeerdruk). Daarom is het verstandig randvoorwaarden te stellen: denk aan een leefbaarheidstoets, of een minimale grootte van een te splitsen woning. Ook zijn er verschillende gemeenten die splitsing in bepaalde wijken toestaan, en in andere niet. Wensen ten opzichte van woningsplitsing kunnen in apart splitstingsbeleid worden opgenomen, maar ook in bestemmingsplannen of de huisvestingsverordening. In welk instrument zulk beleid landt, is afhankelijk van de grond waarop regels worden vastgesteld: ruimtegebruik of schaarste.

## De gemeente als contractpartner (privaatrecht)

De Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening vormen de grondslag voor het afsluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten over grondgebruik. Dit kan vervolgens concreet worden uitgevoerd in het bestemmingsplan. De gemeente kan in het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst de situering en de gewenste woningen vastleggen. Als de gemeente zelf grondeigenaar is, kan dat worden geborgd via de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelende partij(en) sluit. Er kan in dit soort overeenkomsten op dit moment geen voorrangregeling voor eigen inwoners worden vastgelegd ten aanzien van de woning- of kaveltoewijzing. Dat zou namelijk in strijd zijn met de Huisvestingswet. Er zijn wel plannen om eigen inwoners voorrang te geven bij koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000). Het gaat dan om 30% van een nieuwbouwproject. Voor de vraag welke gevolgen publiekrechtelijke wetgeving heeft voor de privaatrechtelijke contractvrijheid van overheden hanteert de Hoge Raad sinds het "Windmill-arrest" uit 1990 de "doorkruisingsleer". Zie toelichting in bijlage 1.

Privaatrechtelijke toepassing van de voorrangregels stuit op deze doorkruisingsleer. Dat betekent dat in feite slechts wachtlijsten mogen worden aangelegd voor koopwoningen en kavels, maar dat daarin geen prioriteitsvolgorde mag worden aangebracht.

Los van grondgebruiksovereenkomsten zijn er niettemin toch diverse mogelijkheden om de toegankelijkheid voor lokale woningzoekenden te vergroten. Deze behandelen we onderstaand.

### Starterslening

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Svn) kan met gedeeltelijke inzet van middelen van de gemeente aantrekkelijke leningen worden verkregen voor onder andere starters. Hiermee kan een gemeente voor eigen (startende) inwoners het kopen van een woning makkelijker maken. Toepassing van de starterslening heeft dus financiële gevolgen voor de gemeente. Een punt van kritiek op de Starterslening is dat deze zou leiden tot een prijsopdrijvend effect. De Starterslening vergroot in potentie de financiële ruimte van starters waardoor de lening gebruikt zou kunnen worden om meer te betalen voor de woning.

### Verzilveringslening

Eveneens via het Svn kunnen ouderen een Verzilveringslening afsluiten. Dit is eigenlijk een omgekeerde hypotheek die wordt bekostigd vanuit de overwaarde van de woning, zonder dat dit tot extra maandlasten leidt. De lening is eigenlijk bedoeld voor woningaanpassingen zodat ouderen langer veilig en comfortabel kunnen blijven wonen. Sommige gemeenten (zoals de gemeente Roosendaal) maken echter creatief gebruik van deze regeling door het mogelijk te maken om via deze lening een bijdrage te leveren aan de aankoop van een eerste woning van iemands kinderen. Zo kunnen ouders met de overwaarde van hun woning hun kinderen aan een eerste woning helpen. Voorwaarde is wel dat de starterswoning in dezelfde gemeente moet staan als de woning waar de lening voor is uitgegeven.

### Kaveluitgifte aan lokale initiatieven

Het komt tegenwoordig vaker voor dat inwoners van een gemeente in een samenwerkingsverband woongelegenheid (willen) ontwikkelen. Dit kan de vorm hebben van een wooncoöperatie of door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het stimuleren van lokale initiatieven zorgt voor een betere toegankelijkheid van huisvesting voor mensen met een lokale binding. Het verdient aanbeveling om dit te koppelen aan een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht.

### Specifieke koopconstructies

In ons land zijn diverse specifieke koopconstructies ontwikkeld waardoor met name koopstarters gemakkelijker aan een woning geholpen kunnen worden. Hierin hebben gemeenten en/of corporaties een rol. Wij noemen enkele voorbeelden van specifieke instrumenten:

- **Koopstart:** de koper koopt de woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende projectontwikkelaar of woningcorporatie verleent namelijk een zogeheten 'koperskorting'. Zodra de woning wordt doorverkocht, betaalt men de koperskorting terug aan de corporatie of projectontwikkelaar. Ook deelt de corporatie of projectontwikkelaar mee in de tussentijdse waardeinstijging of -daling. Dit kan dus een risico zijn bij negatieve marktontwikkelingen. De verlaagde koopprijs heeft als voordeel dat starters nu misschien net wél een hypotheek kunnen afsluiten en profiteren van lagere maandlasten.
- **Koopgarant:** werkt in principe hetzelfde als Koopstart, behalve dat de koper de garantie heeft dat de corporatie of projectontwikkelaar de woning binnen drie maanden terugkoopt wanneer de koper gaat

verhuizen. Hierdoor kan de woning door een corporatie of ontwikkelaar opnieuw als Koopgarantwoning worden verkocht.

- **Koopsmarter:** een erfpachtconstructie waarbij de woning los wordt gekoppeld van de grond. De starter koopt de 'stenen' met een reguliere hypotheek van de bank (70% van totaalbedrag). Een stichting koopt vervolgens de grond voor 30% van het totaalbedrag. De starter betaalt voor de grond vervolgens een maandelijkse vergoeding. Na een x-aantal jaar verhuist de bewoner en wordt de waarde weer naar rato (70 - 30) verdeeld.

Veelal wordt aan een specifieke koopconstructie een zelfbewoningsplicht gekoppeld waardoor speculatie wordt voorkomen en een prijsdrukkend effect kan worden bereikt. Ook wordt soms erfpacht toegepast (zoals bij Koopsmarter). Koopconstructies zorgen ervoor dat woningen betaalbaar zijn voor starters en de regeling voorkomt speculatie waardoor woningen langdurig betaalbaar kunnen blijven. Voor het toepassen van deze constructies bij nieuwbouwprojecten moet echter een corporatie of ontwikkelaar bereid zijn hierin te investeren. Het aanbieden en terugkopen van woningen met dergelijke constructies vraagt van ontwikkelaars/corporaties immers wel een langjarige administratie.

### Grondprijsbeleid gemeente

Voor zover de gemeente zelf over bouwgrond beschikt, kan zij een gedifferentieerd grondprijsbeleid voeren en bijvoorbeeld goedkopere kavels aanbieden voor goedkopere woningsegmenten. Dit bevordert de mogelijkheden voor bijvoorbeeld starters. Meestal wordt dit toegepast ten behoeve van de sociale huursector. Toepassing bij (sociale) koopwoningen is alleen te overwegen als die woningen blijvend betaalbaar zijn via een doelgroepenverordening of terugkoopregeling. Er moet immers voorkomen worden dat de koper er na enige tijd met behulp van gemeentelijke subsidie 'met flinke winst vandoor gaat'.

### Anti-speculatiebeding/zelfbewoningsplicht

Door de inzet van een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht kan worden voorkomen dat nieuwe betaalbare koopwoningen worden opgekocht door een belegger die de woning wil verhuren (buy-to-let) of deze binnen korte tijd weer met winst wil verkopen.

Bij een zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd dat de koper de woning voor een bepaalde termijn (vaak 5 of 10 jaar) verplicht is zelf te bewonen. Voor onbepaalde tijd is ook mogelijk, en geldt dan via een kettingbeding ook voor de volgende koper. Bij een anti-speculatiebeding legt de gemeente vast dat een woning in een periode van vaak 5 tot 10 jaar niet verkocht mag worden. Mocht de bewoner de woning toch willen verkopen binnen die periode, dan moet toestemming worden gevraagd aan de gemeente, die dan ook een deel van de winst ontvangt. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht kan worden vastgelegd in de voorwaarden bij de gronduitgifte-overeenkomst (als de grond van de gemeente is) of in een anterieure overeenkomst (als de grond niet van de gemeente is). De initiatiefnemer is dan verplicht een clausule (met bijvoorbeeld een boeteoplegging) op te leggen in alle uitzonderlijke verkoopovereenkomsten. Vaak wordt ook een hardheidsclausule opgesteld waardoor het in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld in het geval van overlijden van de partner of ziekte, toch mogelijk is om de woning te verkopen. In de voorwaarden voor de zelfbewoningsplicht kan daarnaast worden opgenomen dat dit niet geldt in het geval van bloedverwantschap. Zo kunnen ouders een huis kopen voor hun kind. Het anti-speculatiebeding of een zelfbewoningsplicht kan worden toegepast op specifieke wijken of segmenten van de markt. Beide instrumenten kunnen tot nu toe echter wel alleen worden toegepast op nieuwbouw.

Aangezien beide instrumenten worden opgenomen in het koopcontract gaan ze in principe uit van zelfregulering en dat verkopers, makelaars en notarissen zich aan het contract houden. De werking op lange termijn vraagt om goede controle en handhaving. Ook de behandeling van alle verzoeken op basis van een hardheidsclausule vraagt om administratieve behandeling en afweging. Dit vraagt om extra

belasting van het ambtelijk apparaat. Waar op dit moment al een tekort is aan personeel. Onder de Omgevingswet is het nog steeds mogelijk om anterieure afspraken te maken en kunnen het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht blijven worden ingezet.

## De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten)

Een gemeente heeft uiteraard diverse mogelijkheden om met woningzoekenden te communiceren, schriftelijk en online. In voorkomende gevallen kan dit ook samen met betrokken partijen zoals woningcorporaties en ontwikkelaars. Door een doelgroepgerichte communicatie kunnen inwoners worden gestimuleerd om zich actief op de woningmarkt te begeven. Met name door:

- Jongeren aan te sporen zich als woningzoekende in te schrijven bij de corporaties. Dit kan bijvoorbeeld door het (beter) voorlichten over het woningtoewijzingssysteem voor de sociale huursector, hetgeen corporaties veelal tot hun taak rekenen. De voorlichting zou kunnen plaatsvinden via de lokale verenigen.
- Bepaalde groepen inwoners te attenderen op eventueel voor hen aantrekkelijke projecten. Dit is niet in strijd met de Huisvestingswet. Selectie van inwoners (bijvoorbeeld in de startersleeftijd) uit het BRP is echter niet mogelijk omdat dit in strijd is met de AVG.

## Huur- en koopcontracten

Ten aanzien van het afsluiten van huur- en koopcontracten tussen private partijen en woningzoekenden heeft de gemeente uiteraard geen taken of bevoegdheden. Toch is het juist in dit kader dat het eventueel geven van voorrang aan mensen met een lokale binding vaak tot uitvoering komt. We komen dat in onze praktijk vaak tegen. Veelal zijn dan afspraken gemaakt op aansporing van de gemeente. Scherp juridisch geredeneerd is het geven van voorrang bij lokale binding niet in overeenstemming met de Huisvestingswet. Toch gebeurt dit geregeld, omdat betrokkenen het noodzakelijk vinden vanwege de situatie op de woningmarkt. De praktijk leert bovendien dat een dergelijke voorrang vaak zo logisch lijkt, dat een beroep op de rechter niet plaatsvindt omdat er geen zich gedupeerd voelende woningzoekenden zijn. Er is dus niet of nauwelijks jurisprudentie opgebouwd. We bespreken een aantal voorbeelden:

### Verkoop sociale huurwoningen

Veel woningcorporaties verkopen delen van hun bezit, deels om woningmarkt-technische redenen (onvoldoende vraag naar bepaalde typen), deels om middelen te genereren voor investeringen. Corporaties kunnen deze woningen veelal tegen een voor starters of andere huurders aantrekkelijke prijs aanbieden. Dit gebeurt vaak aan zittende huurders of huishoudens die een andere, veel gevraagde huurwoning vrijmaken waardoor doorstroming kan plaatsvinden. Soms is dit vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Strikt genomen handelt een gemeente hiermee niet in overeenstemming met de Huisvestingswet.

### Voorrang oudere inwoners 65-plus

Sommige corporaties geven bij de verloting van nieuwe seniorenwoningen voorrang aan 'eigen' 65-plussers. Bij onvoldoende belangstelling krijgen ook mensen zonder binding een kans. Deze regeling geldt soms voor een voorlopige periode van bijvoorbeeld 5 jaar. Corporaties gebruiken deze regeling in sommige gevallen ook voor het toewijzen van sociale huurwoningen in kleine dorpen of kernen waar nauwelijks sociale huurwoningen staan.

### **Voorkeur lokale huurders in advertentie**

Bij het maken van prestatieafspraken wordt soms ingegaan op de ambitie om huurders met een sociale en/of economische binding aan de gemeente voorrang te geven bij bepaalde woningen (bijvoorbeeld seniorenwoningen). Bij dit laatste speelt de kwaliteit van de buurt en de leefbaarheid een belangrijke rol. In de advertentie van de woning en alle communicatie wordt dit dan duidelijk vermeld. Door een dergelijke regeling zou het aantal weigeringen kunnen worden gereduceerd. Ook een dergelijke afspraak is niet in overeenstemming met de Huisvestingswet.

### **Afspraken met ontwikkelaars en makelaars**

Sommige gemeenten maken informele afspraken met ontwikkelaars en/of makelaars om bij de verkoop voorrang te geven aan mensen met een binding. Ook hier bestaat een zekere spanning met de Huisvestingswet. Zo kent de gemeente Utrechtse Heuvelrug ten aanzien van nieuwe sociale koopwoningen de regeling dat bij de start de eerste dertien weken woningen door de bouwer/ontwikkelaar worden aangeboden aan woningzoekenden waarvoor het volgende geldt:

- In de eerste plaats komen woningzoekenden in aanmerking die nu in een sociale huurwoning in de gemeente wonen.
- In de tweede plaats starters uit de gemeente.
- In de derde plaats komen woningzoekende(n) met een economische binding aan de gemeente zonder een sociale huurwoning, maar met een passend inkomen aan bod.
- Tot slot (als er daarna nog woningen beschikbaar zijn) iedere woningzoekende die aan de inkomensnorm voldoet.

Aan de toewijzing zijn inkomenseisen verbonden, terwijl tevens een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht geldt. De betreffende gemeente is van oordeel dat "(...) op deze manier niemand wordt uitgesloten, maar woningzoekenden uit de gemeente wel de grootste kans op een betaalbare koopwoning maken."

### **Gefaseerd of beperkt bekend maken van project**

In veel situaties worden nieuwbouwprojecten eerst of alleen lokaal bekend gemaakt. Daardoor hebben 'eigen' inwoners een informatievoorsprong en kunnen dus snel reageren. Ook hierbij is dus geen sprake van kansgelijkheid tussen mensen met een binding en mensen van buiten waardoor dit, scherp juridisch geredeneerd, niet in overeenstemming is met de Huisvestingswet.

### **Doorkruising publiek door privaat**

De Hoge Raad omschrijft de doorkruisingsleer als volgt:

*"Het gaat hier om de vraag of de overheid, ingeval haar bij een publiekrechtelijke regeling ter behartiging van zekere belangen bepaalde bevoegdheden zijn toegekend, die belangen ook mag behartigen door gebruik te maken van haar in beginsel krachtens het privaatrecht toekomstige bevoegdheden, zoals aan het eigendomsrecht ontleende bevoegdheden, de bevoegdheid overeenkomsten naar burgerlijk recht te sluiten of de bevoegdheid een vordering op grond van een jegens haar gepleegde onrechtmatige daad bij de burgerlijke rechter in te stellen. Wanneer de betrokken publiekrechtelijke regeling daarin niet voorziet, is voor de beantwoording van deze vraag beslissend of gebruik van de privaatrechtelijke bevoegdheden die regeling op onaanvaardbare wijze doorkruist. Daarbij moet o.m. worden gelet op inhoud en strekking van de regeling (die mede kan blijken uit haar geschiedenis) en op de wijze waarop en de mate waarin in het kader van die regeling de belangen van de burgers zijn beschermd, een en ander tegen de achtergrond*

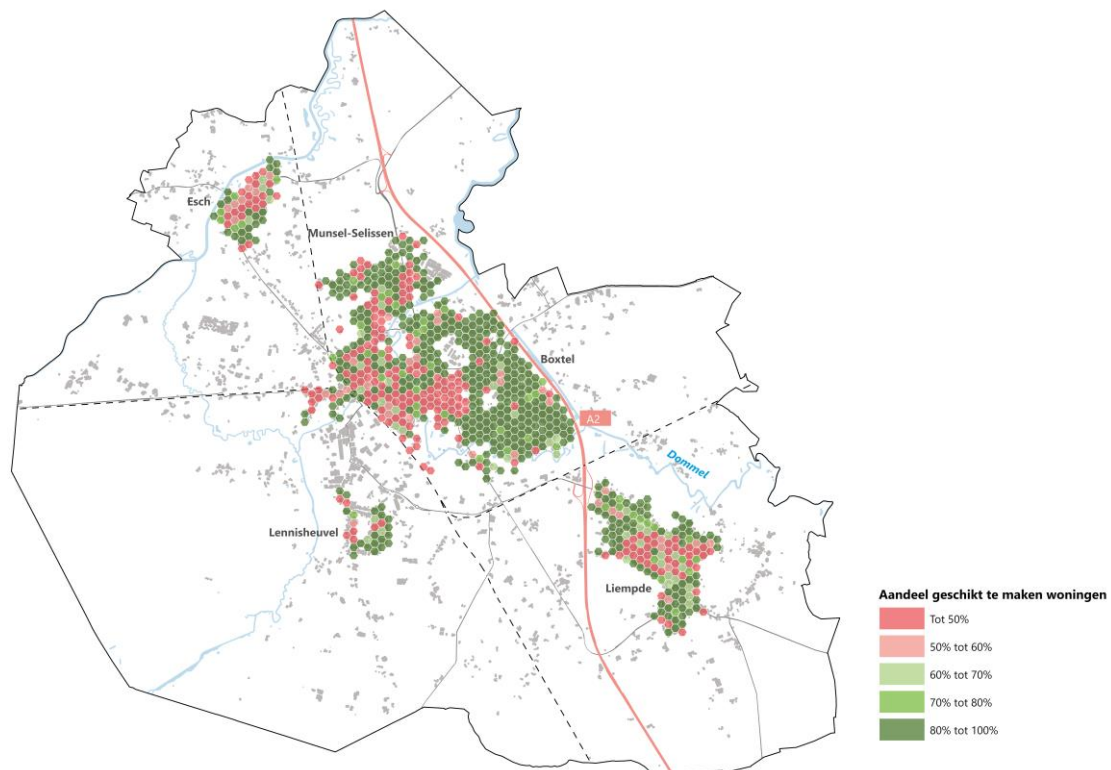


*van de overige geschreven en ongeschreven regels van publiek recht. Van belang is voorts of de overheid door gebruikmaking van de publiekrechtelijke regeling een vergelijkbaar resultaat kan bereiken als door gebruikmaking van de privaatrechtelijke bevoegdheid, omdat, zo zulks het geval is, dit een belangrijke aanwijzing is dat geen plaats is voor de privaatrechtelijke weg.”*

Bron: Hoge Raad, Windmill-arrest 1990

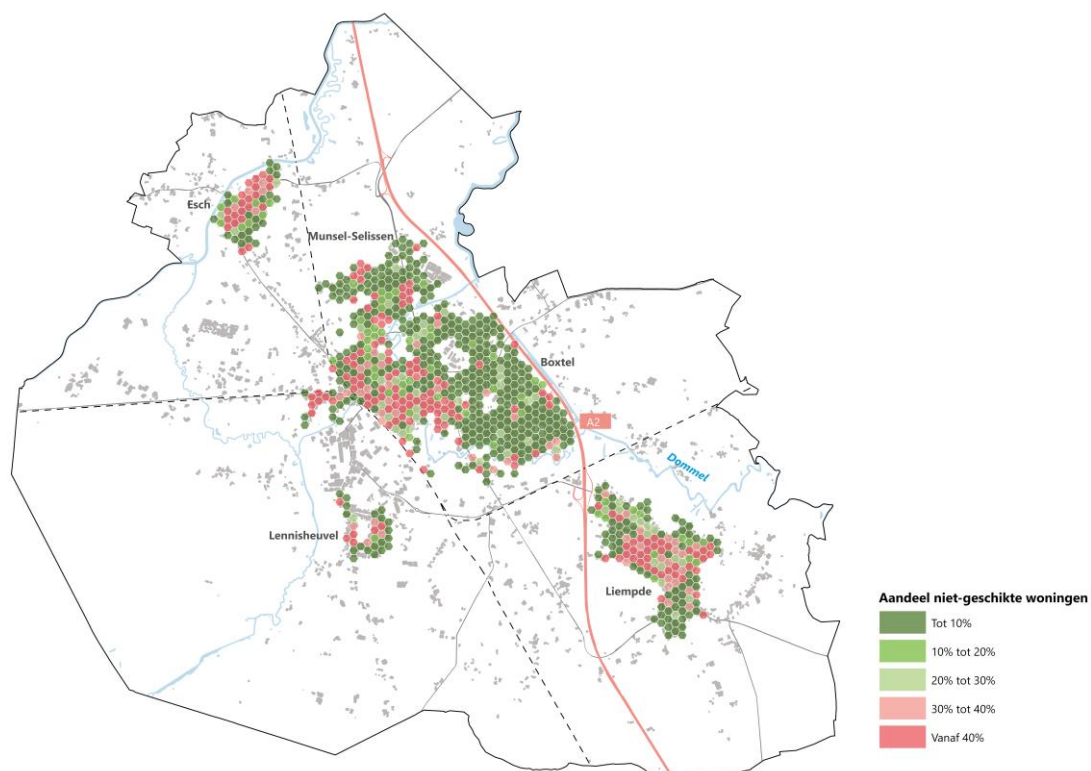
## Bijlage 3: Verdiepende figuren en tabellen

Figuur 1: Gemeente Boxtel. Aandeel levensloopgeschikt te maken woningen, naar kernen en wijken, 2022



Bron: Gemeente Boxtel, bewerking Companen

Figuur 2: Gemeente Boxtel. Aandeel niet-levensloopgeschikt woningen, naar kernen en wijken, 2022



Bron: Gemeente Boxtel, bewerking Companen

## Bijlage 4: De Doorzonscan

De Doorzonscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking en welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categoriën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

### *Geschikte woning*

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

### *Potentieel geschikte woning*

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Hierbij is te denken aan het installeren van een traplift, of het verlagen of weghalen van drempels. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning.

### *Niet-geschikte woning*

De overige woningen zijn als niet-geschikt aangemerkt; deze woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van woz-gegevens is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichterbij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse 'geschikt' is kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse 'potentieel geschikt' is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Hier kom je echter alleen achter door de woning daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.