



Woonzorgvisie 2024-2030



Samenvatting

Thema 1: Een verzorgd thuis voor iedereen

Speerpunt 1: We stimuleren het langer zelfstandig thuis wonen

Speerpunt 2: Meer passende woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag

Speerpunt 3: Meer sociale huur voor aandachtsgroepen



Thema 2: Een passende woningvoorraad

Speerpunt 4: We creëren meer balans op de woningmarkt

Speerpunt 5: We realiseren woningen die passen bij verschillende behoeften en leeftijden



Thema 3: Leefbaar, duurzaam, aantrekkelijk en groen

Speerpunt 6: Een wijkgerichte leefbaarheidsaanpak

Speerpunt 7: Een leefbare groene en toegankelijke leefomgeving

Speerpunt 8: Een duurzame en groene woningvoorraad



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	5
1.1 Een nieuwe woonzorgvisie voor Goirle	5
1.2 Doel en positionering woonzorgvisie	5
1.3 Proces en participatie	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het verhaal van Goirle	7
2.1 De identiteit van onze gemeente	8
2.2 Demografische ontwikkelingen	8
2.3 Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag	10
2.4 Aandachtsgroepen: een thuis voor iedereen	11
2.5 Huidige woningvoorraad- en behoefte	13
2.6 Leefbaarheid, klimaatadaptatie en verduurzaming	18
2.7 Thema's en speerpunten woonzorgvisie	19
3 Een verzorgd thuis voor iedereen	20
3.1 Onze ambitie	21
3.2 Wat gaan we doen?	23
4 Een passende woningvoorraad	25
4.1 Onze ambitie	26
4.2 Wat gaan we doen?	27
5 Leefbaar, aantrekkelijk en groen	29
5.1 Onze ambitie	30
5.2 Wat gaan we doen?	31

Bijlage 1: Begrippenlijst 33

Bijlage 2: Woningbouwprogrammakader 34

1 Inleiding

1.1 Een nieuwe woonzorgvisie voor Goirle

Het is prachtig wonen in onze gemeente. Midden in het groen en toch op steenworp afstand van de voorzieningen van een grote stad. Dat merken we aan de druk op de woningmarkt. Er zijn meer mensen op zoek naar een woning in Goirle en Riel dan dat er woningen beschikbaar zijn. De betaalbaarheid van wonen staat ook onder druk. De gemiddelde WOZ-waarde in onze gemeente is gestegen van € 276.000 in 2019 naar € 411.000 in 2023.¹ Voor mensen die niet willen of kunnen kopen is er minder huuraanbod dan gemiddeld in Nederland.² Ook op het gebied van zorg staan we voor uitdagingen. Onze inwoners worden steeds ouder, wat leidt tot kleinere huishoudens met een bijbehorende woonbehoefte. Ouder wordende inwoners hebben meer zorg nodig, terwijl de personeelstekorten in de zorg nu al hoog zijn. We zullen meer naar elkaar moeten omzien om te zorgen dat iedereen prettig kan wonen in onze gemeente. Ook zijn we aan de slag met de verduurzaming van de woningvoorraad.

Onze vorige woonvisie met bijbehorend addendum uit 2021 had een looptijd van 2019 tot en met 2022. Daarmee is deze aan actualisatie toe. De maatschappelijke context is flink veranderd in de afgelopen vier jaar, waardoor we niet langer van een woonvisie spreken, maar van een woonzorgvisie. Daarbij sluiten we aan bij de verplichtingen door de rijksoverheid. De rol van de overheid is aan het verschuiven van een faciliterende rol naar een regisserende rol. De Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes onderliggende

¹ Bron: CBS Statline.

programma's stellen eisen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw-programmering van gemeenten. Daarnaast verplicht de Wet goed verhuurderschap gemeenten om een meldpunt Goed Verhuurderschap in te stellen. Deze agenda en programma's vinden hun weerslag in de Wet versterking regie volkshuisvesting die mogelijk in 2024 van kracht wordt, afhankelijk van stemmingen in de Tweede en Eerste Kamer. Op regionaal vlak hebben wij in maart 2023 de Woondeal in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) ondertekend. Daarin hebben we onder andere afgesproken in de periode 2023 - 2026 615 nieuwe woningen te bouwen in Goirle. We willen voldoen aan deze ambitie door de realisatie van de woningbouwplannen aan de Zuidrand en de Bakertand.

1.2 Doel en positionering woonzorgvisie

In 2024 wordt de regionale woonzorgvisie vastgesteld, waarin wij en de andere gemeenten in de regio Hart van Brabant samenwerkingsafspraken maken over de regionale woonzorgopgave. Daarnaast lopen de afspraken rondom de SRBT Woondeal en het bestuursakkoord 2023 - 2026 waarin de wens is opgenomen de druk op de woningmarkt terug te dringen en door te gaan met het bouwen van woningen. We noemen daarbij nadrukkelijk de thema's bereikbaarheid en leefbaarheid als aandachtspunten. Bereikbaarheid omdat nieuwe woningen meer verkeersdruk betekent; leefbaarheid omdat Goirle een leefbare gemeente is en dat ook wil blijven in de toekomst. Deze woonzorgvisie functioneert als bouwsteen en volkshuisvestelijk programma voor de Omgevingsvisie Goirle en schetst de kaders op het gebied van wonen en zorg. Daarnaast sluit deze woonzorgvisie aan op Goirle Glanst (Beleidsvisie sociaal domein 2022 - 2026) en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) omdat de

² 5% particuliere huur in gemeente Goirle, 14% in Nederland. 24% sociale huur in gemeente Goirle, 28% in Nederland. Bron: CBS Statline en woningmarktanalyse In.Fact.Research, factsheet Goirle.

ambitie is uitgesproken en het Rijk ons verplicht om wonen en zorg meer met elkaar te vervlechten. Met de woonzorgvisie Goirle sluiten we aan op zowel de regionale als lokale thema's.

Deze woonzorgvisie heeft meerdere doelen. Allereerst is de woonzorgvisie bedoeld om onze gemeentelijke toekomstvisie over wonen en zorg vast te stellen. Daar hoort ook bij dat we beschrijven op welke manier we willen toewerken naar de realisatie van deze visie. Welke woningbouwprogrammering hoort daarbij? Dit doen we door naast de woonzorgvisie een uitvoeringsprogramma vast te stellen.

Onze ambities op het gebied van wonen en zorg bereiken we niet alleen. Daar zijn ook onze partners bij nodig, zowel in de gemeente, de regio als de provincie. Daarmee vormt deze woonzorgvisie een basis voor de samenwerking met onze partners en onze inwoners. Het tweede doel is om de samenwerking met partners te intensiveren en hen zo vroeg mogelijk te betrekken bij de plannen die we hebben om bijvoorbeeld gezamenlijk te komen tot een passend en realistisch uitvoeringsprogramma.

1.3 Proces en participatie

Een goede woonzorgvisie voor Goirle en Riel kan alleen tot stand komen wanneer inwoners, corporatie, zorg- en marktpartijen (en samenwerkingspartners) daar ook in betrokken worden. Gedurende de totstandkoming van deze woonzorgvisie zijn inwoners, raad en partners dan zoveel mogelijk betrokken. Tijdens bijeenkomsten in mei en juni 2023 leverden onze inwoners, onze raadsleden en onze partners op het gebied van de woningmarkt en zorg waardevolle input over de prioriteiten op het gebied van wonen en zorg voor onze gemeente. Ook hebben we de waardevolle informatie uit de enquête van Senioren Goirle en Senioren Belangen Riel en een breed uitgezette enquête

onder jongeren (najaar 2023) meegenomen in deze woonzorgvisie. Wij willen iedereen die heeft bijgedragen aan deze woonzorgvisie dan ook hartelijk bedanken.

1.4 Leeswijzer

Dit stuk bestaat uit een inleiding (hoofdstuk 1), een analysedeel (hoofdstuk 2), en een visiedeel (hoofdstuk 3 tot en met 5). Het visiedeel is opgesplitst in drie thema's die volgen uit de analyse, ontwikkelingen en opgaven zoals geschetst in hoofdstuk 2. In de bijlagen zijn een begrippenlijst en het woningbouwprogrammakader opgenomen.

De cijfers in deze woonzorgvisie zijn gebaseerd op de regionale woningmarkt- en woonzorganalyses van In.Fact.Research. Deze analyses zijn uitgevoerd in 2022 en 2023, waardoor prijsklassen afwijken van het prijspeil op het moment van schrijven, in 2024. In de beleidsambities gaan wij uit van de meest recente prijsklassen. Deze worden jaarlijks geïndexeerd. De analyses kijken naar verschillende momenten. Daar waar jaartallen staan tot en met 2022 zijn het de meest recent beschikbare cijfers. De kortetermijnprognoses tot en met 2025 geven aan wat op korte termijn urgente opgaven zijn. De prognoses tot en met 2030 sluiten aan bij de looptijd van deze woonzorgvisie. De prognoses tot en met 2040 blikken alvast vooruit op de opgaven ná 2030. Een aantal van de opgaven bereiken pas hun zwaartepunt na 2030. Daar willen we ook alvast in zekere mate rekening mee houden. Bij de behoefteonderzoeken is geen rekening gehouden met ruimtelijke afwegingen en locaties; die afweging vindt integraal plaats in de Omgevingsvisie.

Hoofdstuk 2: Het verhaal van Goirle

- De identiteit van onze gemeente
- Demografische ontwikkelingen
- Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag
- Aandachtsgroepen: Een thuis voor iedereen
- Huidige woningvoorraad- en behoefte
- Leefbaarheid, klimaatadaptatie en verduurzaming
- Thema's en speerpunten woonzorgvisie



2 Het verhaal van Goirle

2.1 De identiteit van onze gemeente

Onze gemeente heeft een gunstige ligging: gelegen te midden van prachtige natuur met Tilburg op steenworp afstand. Het groen, de werkgelegenheid, de voorzieningen en de sociale cohesie zijn voor veel mensen redenen om hier te willen wonen. Het is hier bovengemiddeld leefbaar³, met veel verschillende woonmilieus: van de bedrijvigheid in het centrum van Goirle, de dorpse onskent-ons-cultuur in Riel, tot de rust van het buitengebied. In onze Omgevingsvisie staan de drie centrale waarden van onze gemeente beschreven: doenerig dorp; prachtlandschap van de toekomst; goed toeven. In deze woonzorgvisie willen we onze waarden, de kracht van onze gemeenschap en de uitdagingen die we zien, samenvoegen tot een nieuw ambitieus woonzorgbeleid.

Doenerig dorp

De gemeente Goirle kenmerkt zich door haar ondernemende karakter. Daarom biedt de gemeente ruimte aan initiatieven uit de samenleving, met oog voor het dorpse karakter.

Prachtlandschap van de toekomst

Groen en natuur nemen een centrale plaats in in de cultuur van Goirle. Er komen echter veel veranderingen op het landschap af, zoals de energietransitie, de omgeving klimaatadaptief inrichten en de landbouwtransitie.

³ Bron: Leefbaarometer.

⁴ In de Omgevingsvisie zijn de deelgebieden anders verdeeld, te weten: buitengebied (west; midden; oost); bebouwd gebied (dorpskern Riel; woonwijken Goirle; centrum Goirle); ontwikkelingsgebied (A58-zone) en bedrijventerrein (Veertels; Tijvoort). Omdat in een groot

Goed toeven

De kwaliteit van leven is hoog in Goirle en daarbij zijn goed toegankelijke voorzieningen essentieel, net als de sociale samenhang in de gemeente.

Omdat Goirle zo'n diverse gemeente is onderscheiden we vier focusgebieden: centrum Goirle, woonwijken Goirle, Riel en overig.⁴ In de Omgevingsvisie staan een aantal uitgangspunten per gebied omschreven. Deze beslaan voor een deel zaken die relevant zijn voor wonen en zorg, onder andere seniorenhuisvesting in het centrum van Goirle, uitbreidingsmogelijkheid in Riel, wijkgerichte aanpak, passende woningen bouwen voor kleinere huishoudens die naar verwachting in toenemende mate een beroep gaan doen op ondersteuning en zorg. In de Omgevingsvisie zetten wij primair in op de realisatie van woningen op inbreidingslocaties. Als daar aantoonbaar behoefte aan is kan uitbreiding in een aantal gebieden buiten bestaand stedelijk gebied onderzocht en overwogen worden. Hiertoe zijn de eerste verkennende onderzoeken opgestart. De mogelijkheden tot het verplaatsen van de sportparken zijn onderzocht. Ook zijn we gestart met het ontwikkelen van de gebiedsvisie in Riel.

2.2 Demografische ontwikkelingen

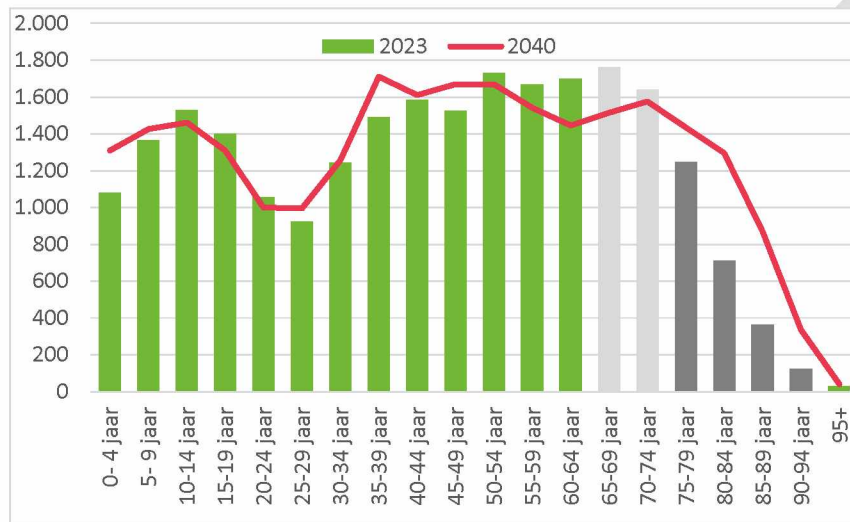
Goirle groeit de komende jaren door. Volgens de regionale woningmarktanalyse groeit onze gemeente tot en met 2040 tussen de 1.030 en 1.795 huishoudens. Met name voor de 65+-huishoudens is een sterke groei te zien tussen 750 en 800 huishoudens⁵. Als het gaat over de leeftijdsopbouw van onze bevolking vallen twee dingen op, zie figuur 1 en 2. Allereerst vergrijst Goirle komende jaren flink. De groep mensen tussen 50 en 70 jaar is relatief groot;

aantal van deze deelgebieden geen (significante) woningbouw is, is ervoor gekozen om in deze woonvisie te concentreren op het bebouwd gebied. Waar een verbijzondering nodig is benoemen we de specifieke deelgebieden zoals benoemd in de Omgevingsvisie.

⁵ Woningmarktanalyse Regio Hart van Brabant (2023); factsheet Goirle.

deze mensen worden ouder en krijgen daarmee ook vaker een zorg- of ondersteuningsvraag. Dat vraagt iets van de woningvoorraad. Ten tweede wonen er opvallend weinig mensen tussen 20 en 35 jaar in Goirle, ook in vergelijking met de rest van Noord-Brabant.

Figuur 1 Bevolkingsontwikkeling per leeftijdsgroep in Goirle, 2023 en 2040⁶



Bron: Provincie Noord-Brabant.

Dit is deels verklaarbaar door jongeren die op kamers gaan wonen nabij een onderwijsinstelling. Het is echter ook een indicator voor een gebrek aan betaalbare huisvesting voor starters, dat onder andere wordt veroorzaakt door een gebrek aan doorstroming in het goedkopere segment⁷. Uit de enquête die onze

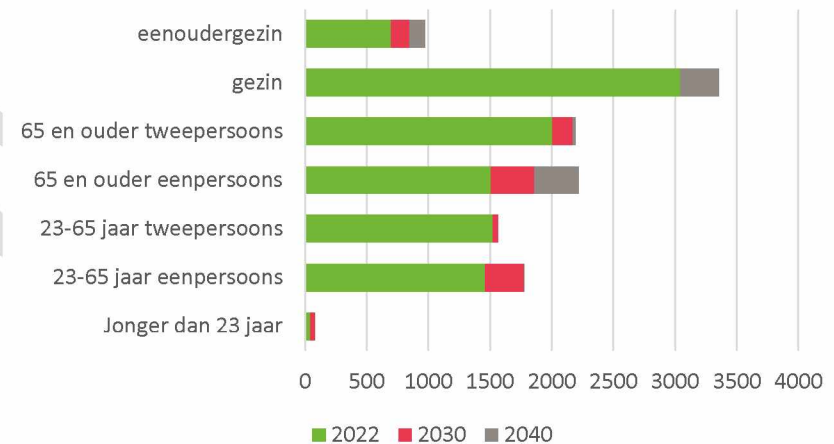
⁶ Hierbij zijn de groene categorieën de leeftijdsgroepen onder de 65 jaar, lichtgrijs de groepen tussen 65 en 75, en donkergrijs 75+.

⁷ Woningmarktanalyse Hart van Brabant, fact sheet Goirle, In.Fact.Research (2023).

gemeente onder thuiswonende jongeren van 18 tot en met 28 jaar heeft gehouden eind 2023 over hun woonsituatie blijkt dat een groot deel van de respondenten thuis woont, dat een groot deel een verhuisswens heeft, en dat veel jongeren graag in de gemeente willen blijven wonen.

De huishoudensprognose laat met name een groei zien in kleinere huishoudens. Vooral de groep éénpersoonshuishoudens in de gemeente Goirle groeit. Deze groei vindt plaats onder de groep 65-plussers, maar ook de groep mensen tussen 23 en 65 jaar oud. Dit betekent dat de behoefte aan kleinere woningen toeneemt, waarvan een deel ook levensloopbestendig.

Figuur 2 Ontwikkeling huishoudens in Goirle 2022, 2030, 2040, woonbehoeftevariant⁸



Bron: Woningmarktanalyse Hart van Brabant, In.Fact.Research (2023).

⁸ De woonbehoefteprognose is gebaseerd op de verwachte huishoudensgroei in Goirle, inclusief het inlopen van het huidige woningtekort. Het groene vlak is het huishoudens aantal in 2022; de grijze en rode vlakken zijn de hoeveelheden huishoudens die er per categorie bijkomen (of minder worden, bij een negatieve waarde).

2.3 Wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

De toekomst van ons zorgstelsel

Goirle vergrijst de komende jaren. Dat geldt niet alleen voor onze gemeente, maar voor heel Nederland. Ouderen moeten of willen steeds langer zelfstandig wonen. Ook voor andere mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag geldt dat zij steeds vaker zelfstandig wonen. Tegelijkertijd zien we dat er minder zorgpersoneel en mantelzorgers zijn om de zorg en ondersteuning te leveren die we gewend zijn. Hierdoor ontstaat het risico dat mantelzorgers overbelast raken. Ons zorgsysteem komt daarmee verder onder druk te staan. Deze ontwikkeling maakt dat de woningbehoeften van mensen veranderen: huizen moeten geschikt zijn om in te wonen, ook wanneer er zorg geleverd wordt of mensen afhankelijk zijn van zorg hulpmiddelen zoals een rollator of rolstoel.

Langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen

Randvoorwaarden bepalen of mensen op een prettige manier langer zelfstandig thuis kunnen wonen: Er is een passende woning nodig, maar ook een sociaal netwerk, een passende leefomgeving en – indien nodig – de juiste (formele of informele) zorg. En als zelfstandig wonen niet meer lukt moet er voldoende woonaanbod zijn waar zorg geleverd kan worden. Op dit moment is er te weinig passend aanbod om vergrijzing op te vangen. In 2040 wonen er zo'n 2.660 personen van 75+ in Goirle. De inschatting is dat ongeveer de helft van de 75-plussers te maken krijgt met een mobiliteitsbeperking. Een deel ervan zal in hetzelfde huishouden wonen maar een groot deel ook niet (mede ook omdat het aandeel eenpersoonshuishoudens onder de 65-plussers stijgt).

Het merendeel van de (toekomstige) 75-plussers in onze gemeente wonen in een koopwoning, zie figuur 12. In 2030 is dat zo'n 61%. Slechts 12% van de

totale woningvoorraad is levensloopgeschikt. Wel is 79% met een relatief lichte ingreep levensloopgeschikt te maken. Van de overige 9% is dat onbekend.

De resultaten van de uitgezette enquête door Senioren Goirle en Senioren Belangen Riel geeft aan dat er veel ouderen wonen in onze gemeente die zouden willen verhuizen, maar dat niet doen omdat er onvoldoende aanbod is dat past bij hun wensen. Dat is een belangrijke constatering in het kader van langer zelfstandig thuis wonen. In zowel Goirle als Riel is er te weinig levensloopgeschikt aanbod, en veel senioren zouden graag wonen in een woning waarbij ook ruimte is voor ontmoeting. Uit de enquête blijkt dat men toegevoegde waarde ziet in het verruimen van de mogelijkheden voor woning splitsing en erfdeling. Voor ouderen en mensen met een zorgvraag is het fijn om dichtbij voorzieningen te wonen.

Het Rijk heeft voor iedere gemeente becijferd wat er nodig is per gemeente om te voldoen aan de huisvestingsopgave voor ouderen tot en met 2030. De opgave voor Goirle staat in tabel 1 (zie begrippenlijst voor de definities). Deze opgave wordt in de loop van 2024 in regionaal verband verder verfijnd, maar deze cijfers geven een indicatie van de opgave waar onze gemeente voor aan de lat staat.

Tabel 1 Opgave ouderenhuisvesting gemeente Goirle tot en met 2030 ⁹

Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultredenwoningen	Totaal ouderenhuisvesting
80	70	180	330

Naar aanleiding van bovenstaande tabel, kunnen we concluderen dat van de 1.200 geplande woningen, 330 bestemd moetEN zijn voor ouderenhuisvesting.

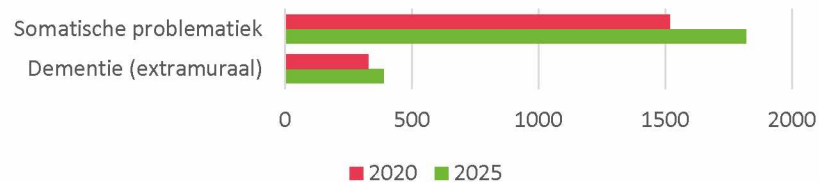
⁹ Zie bijlage 1: begrippenlijst voor definities zorggeschikt, geclusterd en nultredenwoningen.

Deze woningen dienen te voldoen aan bepaalde criteria zoals zorggeschiktheid, clustering of nulreden toegang. Dit is van belang voor onze woningbouw-programmering.

Ontwikkelingen zorgbehoefte ouderen

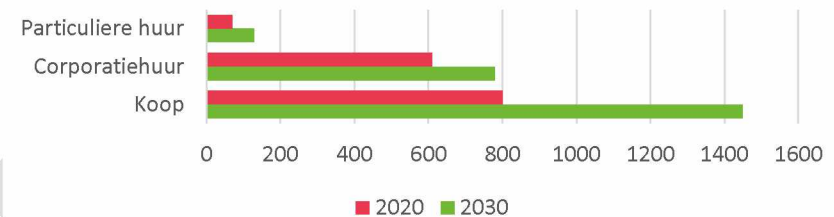
De woonzorganalyse van In.Fact.Research laat een forse groei zien in Wlz-indicaties (Wet langdurige zorg) dementie en somatiek (mobiliteitsbeperkingen), zie figuur 3. Dit betreft de periode 2020 - 2025, nog ver voor de vergrijzingspiek, en laat een groei van 300 indicaties somatische problematiek zien en 60 indicaties dementie. Dit betekent niet alleen dat de vraag naar zorglevering/financiering, zoals MPT of VPT (Modulair en Volledig Pakket Thuis) stijgt, maar ook dat de leefomgeving geschikt moet zijn voor mensen met mobiliteitsproblemen of dementie.

Figuur 3 Ontwikkeling Wlz-indicaties somatische problematiek en dementie



Bron: Woonzorganalyse Goirle, In.Fact.Research.

Figuur 4 Woonsituatie 75+ huishoudens



Bron: Woonzorganalyse Goirle, In.Fact.Research.

2.4 Aandachtsgroepen: een thuis voor iedereen

Landelijke en regionale ontwikkelingen

In de Rijksprogramma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* zijn aandachtsgroepen benoemd die in iedere woonzorgvisie terug moeten komen, omdat zij een kwetsbare positie hebben op de woningmarkt. Ouderen zijn een belangrijke doelgroep als het gaat om de toekomst van wonen en zorg, maar er zijn ook andere groepen die extra aandacht behoeven. De aandachtsgroepen worden opgenomen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma omdat ze een woonbehoefte hebben. Als de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wordt vastgesteld (naar verwachting in 2024) dan dient de gemeente met ingang van 2026 een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Deze woonzorgvisie dient als volkshuisvestingsprogramma zoals bedoeld in de Omgevingswet. Ook is deze visie alvast 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting-proof' gemaakt door aan te sluiten bij de vereisten uit deze wet. Een deel van de aandachtsgroepen heeft ook een zorg/ondersteuningsvraag, maar ook een aantal groepen niet. Zij zijn vanwege een laag inkomen aangewezen op de sociale huursector. Momenteel wordt er in onze gemeente zo'n 15% van de vrijkomende sociale woningvoorraad verdeeld onder kwetsbare inwoners. In de regio Hart van Brabant werken we samen om de

aandachtsgroepen goed te huisvesten. In de regio Hart van Brabant worden in de loop van 2024 afspraken gemaakt over de uiteindelijke opgaven rondom wonen en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen. De volgende aandachtsgroepen worden opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma:

- Mantelzorgverleners- en ontvangers
- (Dreigend) daklozen
- Uitstromers uit een intramurale setting
- Ex-gedetineerden
- Uitstappende sekswerkers
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners

Het wetsvoorstel *Wet Versterking regie op de volkshuisvesting* creëert meer mogelijkheden voor mensen die met urgentie een woning nodig hebben. Alle gemeenten moeten een urgentieverordening vaststellen per 1 januari 2025. In de wet wordt een aantal categorieën benoemd die verplicht worden opgenomen in deze verordening. In de Regio Hart van Brabant worden de gemeentelijke urgentieverordeningen op elkaar afgestemd. Hieronder worden de aandachtsgroepen uit het rijksprogramma *'een thuis voor iedereen'* verder uitgewerkt.

Dak- en thuislozen

Dak- en thuisloosheid is een groeiend probleem in Nederland. Ook in Goirle zijn (dreigend) dak- en thuislozen. Deze groep mensen is echter niet altijd zichtbaar. In het voorjaar van 2024 wordt de ETHOS-telling uitgevoerd in onze regio: dan krijgen we een beter beeld bij de omvang van deze groep mensen.

Mensen met een medische urgentie

Medische urgenten zijn mensen die om dringende, medische redenen moeten verhuizen, bijvoorbeeld wanneer hun huis niet rolstoeltoegankelijk te maken is. Onder deze groep vallen ook de mantelzorgers- en mantelzorgontvangers. Belangrijk is dat er voor deze groepen snelle huisvesting, het liefst in de vertrouwde omgeving, beschikbaar komt.

Statushouders

Elke gemeente in Nederland heeft een wettelijke plicht om statushouders met een verblijfsvergunning te huisvesten. Woningcorporaties geven namens de gemeente zo goed mogelijk invulling aan deze taakstelling. Hierover worden prestatieafspraken gemaakt en de gemeente is verantwoordelijk voor goede begeleiding van de statushouders. Op dit moment lukt het onze gemeente nauwelijks om statushouders te huisvesten, waardoor we momenteel onder toezicht staan van de provincie: dit betekent dat we extra inzet moeten plegen om onze achterstand in te halen en aan deze taakstelling te voldoen. In februari 2024 is de situatie zo dat de gemeente nog 60 vergunninghouders moet huisvesten. Dit is een achterstand van 2023 van 34 statushouders en de nieuwe taakstelling voor de eerste helft van 2024 van 26 statushouders. Door de geopolitieke conflicten elders in de wereld verwachten wij dat de taakstelling per jaar gelijk zal blijven of zal toenemen tot en met 2030.

Mensen die uitstromen uit een intramurale instelling

Het beleid vraagt dat meer mensen zelfstandig wonen. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die uitstromen van de Maatschappelijke Opvang en/of Beschermd Wonen. Mensen die vanuit een intramurale voorziening doorstromen naar extramuraal wonen, hebben (met urgentie) een woning nodig.

In de regio Hart van Brabant werken we intensief samen met andere gemeenten om mensen te huisvesten die uit een intramurale instelling uitstromen¹⁰. Dit heet de Weer Thuis-regeling.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de (regionale) economie. Voor huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten sluiten we aan bij de regionale afspraken. Arbeidsmigranten die voor een langere tijd in Nederland blijven en de intentie hebben om te integreren, zijn onderdeel van de reguliere woningbouwopgave.

Woonwagengewoners

Bij het opstellen van woonbeleid dient rekening gehouden te worden met de behoefte van woonwagengewoners om in een woonwagen te wonen. Samen met de regio Hart van Brabant hebben we afspraken gemaakt over woonwagendstandplaatsenbeleid en hebben we een gezamenlijk toewijzingssysteem. Momenteel zien we niet dat er sprake van aanvullende behoefte is aan woonwagendstandplaatsen.

Studenten

Er is momenteel geen grote vraag naar studentenhuisvesting in Goirle. Wel blijkt uit de jongerenenquête van de gemeente dat er veel jongeren zijn met een behoefte aan een woning in Goirle.

2.5 Huidige woningvoorraad- en behoefte

Woningvoorraad

Goirle is wat de woningvoorraad betreft vooral een koopgemeente: zo'n 71% van de totale voorraad bestaat uit koopwoningen. Met 24% aan sociale huurwoningen zit onze gemeente onder het Nederlands gemiddelde. Een klein deel (5%) van de woningvoorraad in onze gemeente is particuliere huur. Dit betekent dat er weinig mogelijkheden zijn voor mensen met een middeninkomen om 'uit te wijken' wanneer ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning – deze zijn in Goirle en Riel namelijk relatief duur. Deze groep mensen die tussen wal en schip valt, bestaat onder andere uit inwoners die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of geen koopwoning kunnen vinden dan wel betalen. Dat Goirle een gemeente is waar veel mensen wonen met een kooporiëntatie zien we ook terug in de lokale woonbehoefte. 'Lokale woningbehoefte' betekent dat alleen de woningbehoefte van mensen die in onze gemeente wonen is meegenomen; die van mensen buiten de gemeente die mogelijk op zoek zijn naar een woning in Goirle of Riel wordt buiten beschouwing gelaten. Er is druk op de woningmarkt in alle segmenten, blijkt uit figuur 5. Er zit veel druk op het koopsegment. Verhoudingsgewijs, in vergelijking met het huidige aanbod, is de druk op de huurmarkt echter ook erg hoog; dit zien we onder andere terug in de jongerenenquête die in 2023 is uitgevoerd (zie pagina 14 en verder).

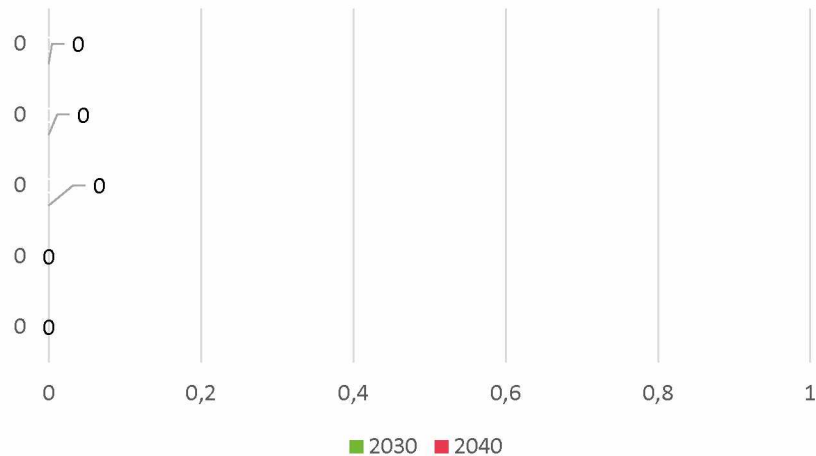
Gehanteerde prijsklassen

In de analyse wordt gewerkt met prijsklassen tot € 225.000 voor het goedkope sociale koopsegment en € 355.000 conform de door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens in 2022 en 2023. Voor sociale huur is gerekend met de huurprijsklassen uit 2022.

¹⁰ Dit betreft uitstroom uit beschermd wonen (BW), maatschappelijke opvang (MO) en jeugdzorg 18+.

Inmiddels zijn deze prijsklassen geïndexeerd: beleidsmaatregelen gaan dan ook uit van de geïndexeerde prijsklassen, prijspeil 2024.

Figuur 5 Ontwikkeling woningbehoefte gemeente Goirle



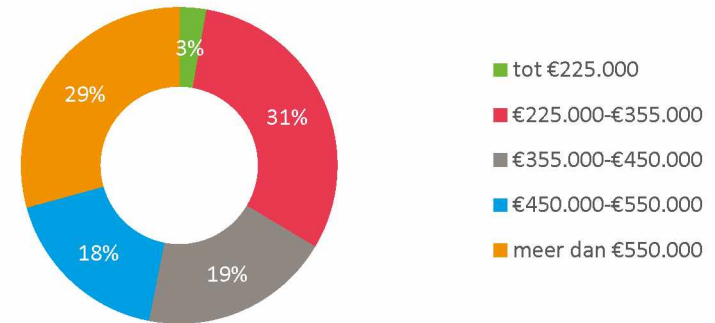
Bron: Woningmarktanalyse Hart van Brabant In.Fact.Research.

Koopwoningen

De koopvoorraad in onze gemeente is relatief duur. Er staan bijna geen goedkope koopwoningen tot € 225.000 in onze gemeente, zie figuur 6. Dit maakt het lastiger voor koopstarters om een woning te vinden. De forse stijging van de waarde van koopwoningen is een landelijke tendens, maar doordat de WOZ-waarden in onze gemeente hoger liggen dan gemiddeld in Nederland heeft dit wel onze aandacht.

¹¹ € 355.000 was de betaalbaarheidsgrens bepaald door de Rijksoverheid in 2022 en 2023. Per 1 januari 2024 is deze geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Daarmee ligt

Figuur 6 Verdeling koopvoorraad naar prijsklasse in Goirle, prijspeil 2022

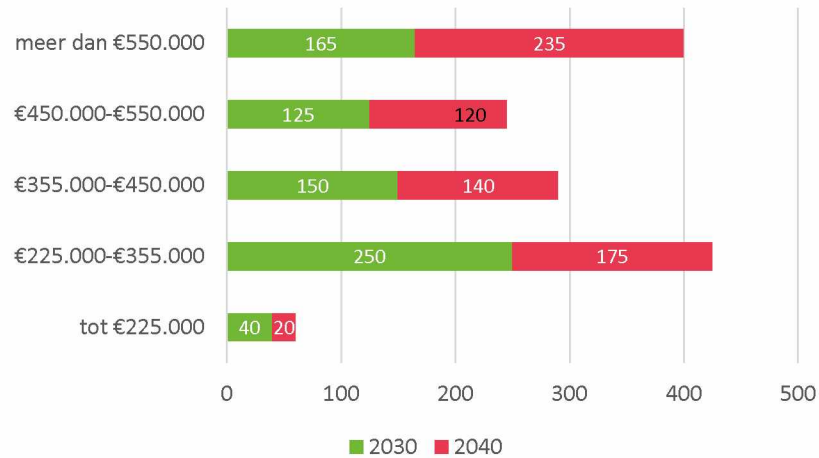


Bron: Woningmarktanalyse In.Fact.Research (2023).

Er is een toenemende behoefte aan alle soorten koopwoningen in de gemeente, zie figuur 7. In de periode tot en met 2030 is vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen: deze betaalbaarheidsgrens was in 2022 en 2023 € 355.000, zoals in de figuur. In 2024 is de betaalbaarheidsgrens verhoogd van € 355.000 naar € 390.000, waardoor projectontwikkelaars nu de mogelijkheid hebben om tot € 390.000 te bouwen¹¹. Na 2030 verschuift het zwaartepunt van de behoefte iets naar het duurdere segment. De druk op het betaalbare segment blijft echter groot: in totaal is te zien dat de behoefte aan koopwoningen in het betaalbare segment relatief het grootst is.

de betaalbaarheidsgrens nu op € 390.000. Het woonbeleid en de woningbouwprogrammering in onze gemeente volgt de (geïndexeerde) prijsgrenzen van de Woondeal SRBT.

Figuur 7 Ontwikkeling behoefte koopwoningen gemeente Goirle



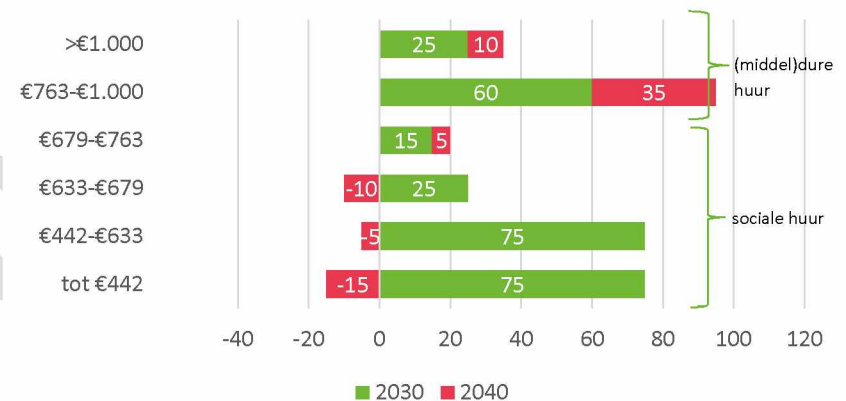
Bron: Woningmarktanalyse Hart van Brabant In.Fact.Research (2023).

Huurwoningen

Er is minder sociale huur dan het landelijk gemiddelde in Goirle: 24% van onze voorraad is sociale huur. De doorstroming in de sociale huursector is laag. Door de verhuurderheffing had Leystromen beperkte slagkracht om meer sociale woningen te bouwen. Ook mocht er in onze gemeente niet meer gebouwd worden doordat de provincie Noord-Brabant lange tijd woningbouw in Goirle beperkte (de zogenoemde 'woningbouwcontingenten'). Daardoor is het in de afgelopen jaren lastig geweest om nieuwe woningzoekenden te huisvesten. De druk op de sociale huurvoorraad is momenteel dusdanig groot dat het onze gemeente nauwelijks lukt om statushouders te huisvesten. De komende jaren zullen we meer inspanningen moeten leveren om statushouders te kunnen huisvesten. Daarom is regionale afstemming van belang. Woningbouwprojecten hebben een lange doorlooptijd, waardoor een inhaalslag maken op het gebied van woningbouw tijd kost.

In figuur 5 (pagina 13) is de lokale behoefte aan huurwoningen opgenomen; in figuur 8 is deze uitgesplitst naar huurprijsklasse. In deze figuren is de aanvullende druk van woningzoekenden buiten de gemeente die in onze gemeente een woning zoeken (de 'regionale druk') niet meegenomen. Figuur 8 laat de lokale woonbehoefte aan sociale huur zien. Daarnaast blijkt uit de SRBT Woondeal dat de opgave in onze gemeente om meer sociale huur te realiseren ook voortvloeit uit de opgave om vanuit regionale afspraken te komen tot een evenredige verdeling. Wel wordt er momenteel aanvullend onderzoek gedaan in het kader van de regionale woonzorgvisie om deze cijfers nader aan te scherpen.

Figuur 8 Behoefte huurwoningen naar prijsklasse, prijspeil 2022



Bron: Woningmarktanalyse Hart van Brabant, In.Fact.Research.

Wanneer de lokale behoefte aan huurwoningen wordt uitgesplitst naar huurprijsklassen zien we een mismatch tussen vraag en aanbod. Tot en met 2030 zien we dat er vraag is naar huurwoningen in alle prijsklassen. Na 2030 blijft

naar verwachting vooral de druk in het middenhuursegment hoog. Ook hier geldt dat de regionale druk niet is meegenomen.

Om goed verhuurderschap op de huurmarkt te borgen zijn gemeenten verplicht om een meldpunt Goed verhuurderschap op te stellen vanuit de Wet goed verhuurderschap.

Woningen voor ouderen

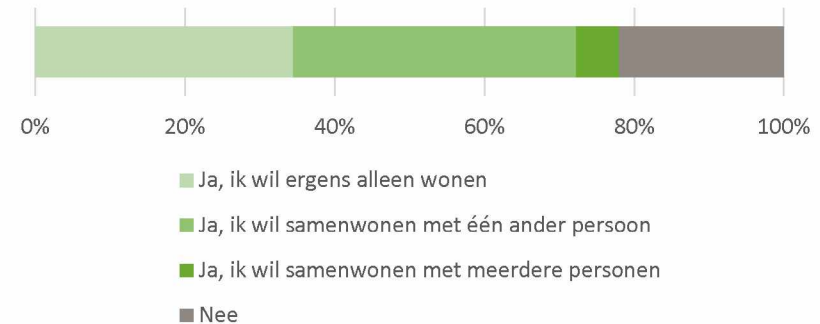
Ouderen moeten of willen steeds langer thuis blijven wonen. Dit vraagt aanpasbare woningen en in sommige gevallen een andere woonbehoefte. In paragraaf 2.3 is deze doelgroep en hun woonbehoefte verder toegelicht.

Woningen voor jongeren

Door de geringe hoeveelheid goedkope koopwoningen en de beperkte aanwezigheid van sociale en particuliere huur is het erg moeilijk voor jongeren en (koop)starters om een woning te vinden in de gemeente. Eind 2023 hield gemeente Goirle een enquête onder jongeren in onze gemeente om inzicht te verkrijgen in de woonwensen van jongeren. Er zijn 1.661 jongeren tussen 18 en 28 jaar in Goirle die in gezinsverband met de ouders/opvoeders leven. Ongeveer 280 jongeren hebben de vragenlijst ingevuld.

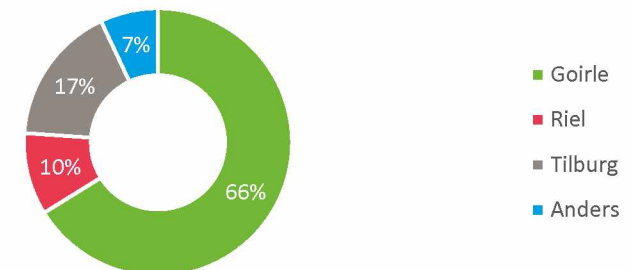
93% van de jongeren die de vragenlijst heeft ingevuld woont bij hun vader en/of moeder. Maar liefst 78% van de jongeren geeft aan een verhuiscens te hebben in de nabije toekomst. Het grootste deel van deze jongeren (38%) geeft aan graag samen te gaan wonen met één ander persoon, gevolgd door mensen die aangeven alleen te willen gaan wonen (35%). De groep die aangeeft met meer dan één persoon te willen gaan samenwonen is relatief klein. 66% procent van de jongeren geeft aan in Goirle te willen wonen; 10% in Riel. 27% geeft aan het liefst buiten de gemeente te willen wonen.

Figuur 9 'Heb jij plannen om te verhuizen in de nabije toekomst?'



Bron: Jongerenenquête gemeente Goirle.

Figuur 10 'Als ik mag kiezen, woon ik het liefste in:'

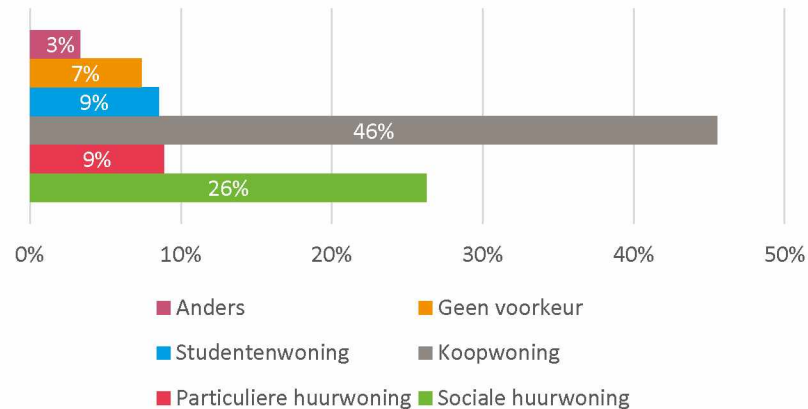


Bron: Jongerenenquête gemeente Goirle.

Bij de vraag naar welk soort woning de voorkeur uitgaat (eigendomsconstructie), geeft bijna de helft van de jongeren aan dat zij een koopwoning zouden willen hebben. De vraag is hoe realistisch dit is; 73% van de jongeren geeft aan een (gezamenlijk) bruto-inkomen te hebben van ca € 35.000 of minder en met een dergelijk inkomen is het lastig een hypotheek te krijgen voor

de huizen die in onze gemeente te koop staan. Ongeveer een kwart van de jongeren zou een sociale huurwoning willen huren.

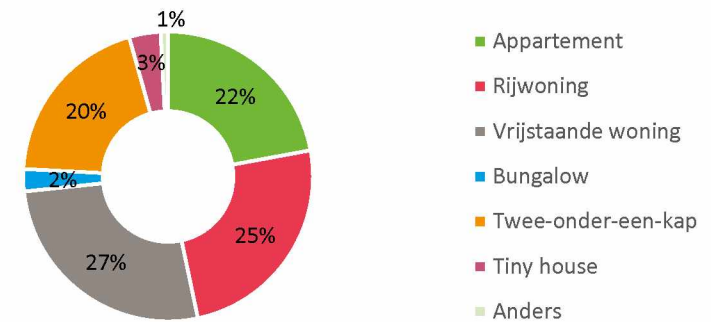
Figuur 11 'Bij het zoeken naar een woning gaat mijn interesse in de eerste plaats uit naar:'



Bron: Jongerenenquête gemeente Goirle.

De jongeren in onze gemeente hebben diverse voorkeuren over in het soort huis waarin ze willen wonen. Het grootste deel heeft de voorkeur voor een vrijstaande woning (27%), rijwoning (25%), appartement (22%) of een twee-onder-een-kapwoning (20%). Ook hier geldt dat wensen wellicht nog niet realiseerbaar zijn met het huidige inkomen van deze jongeren.

Figuur 12 'Als ik mag kiezen woon ik het liefst in:'



Bron: Jongerenenquête gemeente Goirle.

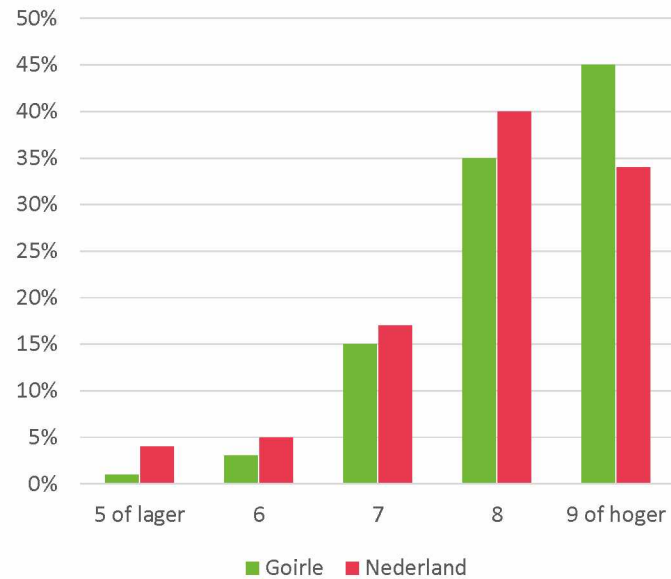
Deze enquête laat zien dat jongeren in onze gemeente vaak een verhuiswens hebben en dat het overgrote deel graag in de gemeente zou blijven wonen. Dan is passend aanbod nodig; aanbod dat passend is bij één- en tweepersoons-huishoudens en betaalbaar is voor huishoudens met een beneden modaal inkomen. Daarbij geldt voor jongeren onder de 23 jaar met een laag inkomen dat zij alleen voor huurtoeslag in aanmerking komen bij woningen onder de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens.¹²

¹² Zelfstandige sociale huurwoningen met een huurprijsklasse tot en met € 454,47, prijspeil 2024.

2.6 Leefbaarheid, klimaatadaptatie en verduurzaming

Leefbaarheid

Figuur 13 Waardering buurt als woon- en leefomgeving



Bron: waarstaatjegemeente.nl

Figuur 13 toont dat bewoners van Goirle hun buurt als een aangename en plezierige leefomgeving ervaren, waarbij 45% zelfs een score van 9 of hoger geeft. Dit is boven het landelijke gemiddelde van Nederland. Bijna niemand beoordeelt de buurt als onvoldoende als het gaat om de woon- en

leefomgeving. Dit laat zien dat de leefbaarheid goed is in Goirle. Dit willen we in de toekomst dan ook graag zo houden.

Verduurzaming

Goirle heeft de ambitie om per 2030 20% minder aardgas te verbruiken dan in 2021, en om in 2050 volledig aardgasloos te zijn.¹³ Uit figuur 14 blijkt dat ongeveer 10% van de woningen in de gemeente Goirle een energielabel E, F of G heeft. De overige woningen in Goirle hebben een duurzamer energielabel, waarvan zelfs meer dan 30% al een energielabel A heeft.

Figuur 14 Verdeling energielabels in de gemeente Goirle



Bron: RVO

Klimaatadaptatie

De invloed van klimaatverandering en het effect van menselijk gedrag op biodiversiteit worden steeds merkbaarder. Klimaatstress komt steeds vaker voor in de vorm van bijvoorbeeld hittestress of wateroverlast. Dit heeft extra impact op mensen met een kwetsbare gezondheid en ouderen. Met het oog op de vergrijzing die ons te wachten staat en de extremere weersomstandigheden is het belangrijk om oog te hebben voor klimaatadaptatie. Dit geldt met name

¹³ Transitievisie warmte Goirle.

op plekken waar veel mensen met een kwetsbare gezondheid komen, zoals rond zorgvastgoed en voorzieningen.

Uit de Klimaatstresstest Goirle blijkt dat er een aantal gebieden kwetsbaar is voor hittestress, verdroging of overstroming. Met name in de kern Goirle zijn er aandachtspunten, onder andere door een te versteende omgeving in het centrum. Vooral mensen met een kwetsbare gezondheid, zoals ouderen, kunnen bovenmatig last krijgen van onder andere hittestress. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat woningen voor senioren met name in het centrum gerealiseerd dienen te worden; dat maakt dit een punt van aandacht.

Speerpunt 7: Een leefbare groene en toegankelijke leefomgeving

Speerpunt 8: Een duurzame en groene woningvoorraad

2.7 Thema's en speerpunten woonzorgvisie

Op basis van de ontwikkelingen in onze gemeente stellen wij de volgende drie thema's vast voor onze woonzorgvisie, met de volgende speerpunten. Deze thema's en speerpunten worden in de hierop volgende hoofdstukken nader toegelicht.

1. Een verzorgd thuis voor iedereen
 - Speerpunt 1: We stimuleren het langer zelfstandig thuis wonen
 - Speerpunt 2: Meer passende woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag
 - Speerpunt 3: Meer sociale huur voor aandachtsgroepen
2. Een passende woningvoorraad
 - Speerpunt 4: We creëren meer balans op de woningmarkt
 - Speerpunt 5: We realiseren woningen die passen bij verschillende behoeften en leeftijden
3. Leefbaar, duurzaam, aantrekkelijk en groen
 - Speerpunt 6: Een wijkgerichte leefbaarheidsaanpak

Hoofdstuk 3: Een verzorgd thuis voor iedereen

- Onze ambitie
 - Speerpunt 1: We stimuleren het langer zelfstandig thuis wonen
 - Speerpunt 2: Meer passende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag
 - Speerpunt 3: Meer sociale huur voor aandachtsgroepen
- Wat gaan we doen?



3 Een verzorgd thuis voor iedereen

3.1 Onze ambitie

In Goirle GLANST is de ambitie opgenomen om wonen en zorg meer met elkaar te vervlechten. Beleid rondom wonen, zorg en welzijn dient dan ook aan te sluiten bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in Goirle GLANST:

- G: Gezondheid is van ons allemaal
- L: Laat de regie bij onze inwoners
- A: Alleen doen wat écht nodig is
- N: Niet genezen, maar voorkomen
- S: Samen kom je verder
- T: Toekomstgericht

Onze ambitie op het gebied van wonen en zorg luidt als volgt tot en met 2030:

In onze gemeente is het fijn wonen, ook met een zorg- of ondersteuningsvraag. Er is voldoende woningaanbod voor senioren en andere mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Mensen wonen zoveel mogelijk in een woning die bij ze past. Om bij te dragen aan het geluk, het welzijn en de verbondenheid van onze inwoners zetten we in op preventie, ontmoeting en zorgen voor elkaar. Wanneer het niet anders kan is er professionele zorg en ondersteuning. Die richten we zo slim en efficiënt mogelijk in door goede samenwerking.

Speerpunt 1: We stimuleren het langer zelfstandig thuis wonen
Ouderen en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen steeds langer zelfstandig thuis. Dat kan (soms) in de huidige woning, maar dat kan ook

in een andere, beter passende woning. Langer zelfstandig wonen gaat echter niet vanzelf; een goede welzijns- en preventieaanpak zijn daarbij van groot belang. Om dit te faciliteren zetten we in op zorgen voor elkaar (door middel van bijvoorbeeld zorgcirkels), preventie, doorstroommaatregelen en de inzet van zorgtechnologie. Hierbij zetten we in op een goede samenwerking met onze partners in de regio. De regionale woonzorgvisie, het GALA en het Integraal Zorgakkoord zijn hier goede voorbeelden van.

Centraal in deze afspraken is het begrip positieve gezondheid; waarbij welzijn en geluk leidend is in plaats van de zorgbehoefte. Het creëren van meer sociale netwerken wordt gestimuleerd. Hierbij staat ontmoeten en verbinden centraal. We organiseren onze sociale basis op een manier waarbij we nabije en direct beschikbare collectieve voorzieningen creëren om de sociale samenhang te versterken. In samenwerking met onze partners zijn onze kwetsbare inwoners niet alleen beter en eerder in beeld, maar kunnen zij handvatten aangereikt krijgen om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren. Senioren Goirle zijn in 2023 een bewustwordingscampagne gestart. Hierin wijzen ze ouderen op het belang van op tijd nadenken over een passende woonsituatie en het uitbreiden van een sociaal netwerk om op terug te kunnen vallen indien nodig.

Daarnaast zullen mensen in de toekomst meer voor elkaar moeten zorgen. Dit kan bijvoorbeeld in geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimten of gemengde woonvormen waar bewoners naar elkaar omzien, zie speerpunt 2 op pagina 20. Zorgcirkels kunnen daar een waardevolle rol in spelen. Daarbij is het belangrijk dat iedereen gebruik kan maken van een goed sociaal netwerk.

Om langer zelfstandig thuis wonen te bevorderen zien we de meerwaarde van geclusterde woonvormen en andere woonconcepten die zorgen voor elkaar bevorderen, zoals hofjes. Het toevoegen van deze woonvormen willen we actief stimuleren. Daarbij zijn we ons wel bewust van de uitdagingen die ons

dit biedt als het gaat om het vinden van geschikte locaties. Hierbij zoeken we de samenwerking met corporatie, zorg- en marktpartijen en benutten we de mogelijkheden die de regio ons biedt.

Speerpunt 2: Meer passende woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag

Om zorg te kunnen leveren in de toekomst zullen mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag dichter bij elkaar moeten wonen. Zorgorganisaties die actief zijn in onze gemeente geven aan dat meer clustering nodig is om de juiste zorg te kunnen bieden.

In de regio Hart van Brabant maken we afspraken over de huisvestingsopgaven voor ouderen en andere mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag. De precieze kwantitatieve opgave wordt in het najaar van 2024 bekend gemaakt. Om de zorg te ontzien en ontmoeting te stimuleren zetten we in het clusteren van woonvormen met zorg rondom bestaande zorgcomplexen en voorzieningen.

Langer zelfstandig thuis wonen geldt niet alleen voor ouderen. Er ligt een verantwoordelijkheid om meer mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag te huisvesten. Er zijn meer mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag, bijvoorbeeld omdat zij een lichamelijke of verstandelijke beperking hebben, ziek zijn of problemen hebben bij het dagelijks functioneren. Al deze mensen hebben diverse behoeften. Ook voor hen is het van belang dat de juiste randvoorwaarden aanwezig zijn om prettig te kunnen wonen.

Tegelijkertijd met deze woonzorgvisie voor gemeente Goirle is er ook gewerkt aan een regionale woonzorgvisie Hart van Brabant. In de loop van 2024 worden afspraken uit deze regionale visie verder uitgewerkt. Hierbij gaat het over het verder uitwerken van bestaande analyses, (samenwerkings-)afspraken om zorg

in Hart van Brabant ook in de toekomst voldoende beschikbaar te houden. Ook maken we afspraken over de verdeling van de huisvestingsopgaven rondom wonen en zorg. Goirle neemt verdere onderzoeken uit de regio Hart van Brabant mee in het uitvoeringsprogramma voor de woonzorgvisie Goirle. We gaan met de regio in gesprek over verdere samenwerking en hoe intensivering hiervan een positieve bijdrage kan leveren aan zowel de lokale als regionale opgaven rondom wonen, zorg en leefbaarheid.

Omdat onze gemeente aan Tilburg grenst hebben we profijt van grootstedelijke zorgvoorzieningen. Dat is prettig. Tegelijkertijd vinden we dat we in Goirle ook zelf een verantwoordelijkheid hebben als het gaat om zorg en passende voorzieningen. We pakken onze verantwoordelijkheid daar waar het gaat over de huisvesting van kwetsbare groepen en het bieden van de juiste voorzieningen. Daarom werken we samen met de rest van de regio Hart van Brabant om te zorgen dat iedereen een thuis heeft, zoals in de Weer Thuis-regeling. Daarin hebben we afspraken gemaakt over de huisvesting van mensen die uitstromen uit een intramurale instelling. Ook wordt er geïnventariseerd hoeveel dak- en thuislozen er uit Goirle komen en met de regio nieuwe afspraken gemaakt rondom dak- en thuisloosheid.

Speerpunt 3: Meer sociale huur voor aandachtsgroepen

We realiseren meer sociale huurwoningen om tegemoet te komen aan de woonbehoefte van een aantal aandachtsgroepen. Een aantal aandachtsgroepen (zie paragraaf 2.2) heeft geen behoefte aan een woning met zorg, maar heeft wél een specifieke woonbehoefte, bijvoorbeeld een betaalbare sociale huurwoning. In de Woondeal is afgesproken dat 30% van het totale woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur vanuit onze maatschappelijke

opgave. Met Leystromen is afgesproken¹⁴ dat zij 200 sociale- en middelhoge huurwoningen toevoegen, inclusief 25 flexwoningen. Daarnaast zorgen we dat mensen met een urgente woonvraag, bijvoorbeeld omdat zij dakloos dreigen te worden, met voorrang een woning toegewezen kunnen krijgen. Dit doen we door een urgentieverordening op te stellen die aansluit op de verplichtingen in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Hierbij sluiten we ook aan bij de verplichtingen uit de nieuwe Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

3.2 Wat gaan we doen?

- We realiseren meer passend aanbod voor ouderen en andere mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Hiervoor zoeken we de samenwerking met corporatie, zorg- en marktpartijen op. We zetten de afspraken met Leystromen rond levensloopgeschikte woningen voort.
 - We voegen voldoende woonvormen met zorg toe conform de regionale afspraken in het kader van de woonzorgvisie. Hierbij gaat het om levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woonvormen. Dit doen we deels door nieuwbouw te realiseren en indien mogelijk en wenselijk door bestaande appartementencomplexen te transformeren door het toevoegen van een lift en (indien deze niet in de buurt al aanwezig is) een ontmoetingsruimte. Het geclusterde aanbod willen we zo breed inzetbaar mogelijk realiseren: voor mensen zonder een acute zorgvraag, een lichtere zorg- of ondersteuningsvraag en voor mensen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg). Zorggeschikte wooneenheden, waar 24-uurszorg geleverd kan worden, clusteren we zoveel mogelijk rondom onze woonzorgcentra.
 - We sluiten aan bij het regionale platform vraag en aanbod woonzorgconcepten.
- Om het zorgen voor elkaar te faciliteren juichen we collectieve initiatieven toe die onderlinge verbinding en positieve gezondheid bevorderen. We zorgen voor een aanspreekpunt binnen de gemeente en voor duidelijke informatievoorziening. In regionaal verband wisselen we kennis en informatie uit in de werkgroep nieuwe woonvormen, in het kader van de woonzorgvisie Hart van Brabant.
 - Samen met onze partners breiden we onze preventie- en welzijnsaanpak uit, conform het GALA. Dat doen we onder andere door samen met onze partners in te zetten op het bevorderen van een gezonde leefstijl, door mensen te stimuleren meer te bewegen en te ontmoeten en te kijken hoe we mantelzorgers het beste kunnen ondersteunen.
 - We breiden onze aanpak tegen eenzaamheid uit. Samen met welzijnsorganisaties en lokale vrijwilligersinitiatieven gaan we aan de slag om eenzaamheid in onze gemeente tegen te gaan. Dit richten we niet alleen op ouderen, maar ook op andere leeftijdsgroepen met een ondersteuningsbehoefte.
 - We gaan meer wijkgericht aan het werk. Dat houdt in dat we met corporaties, onze welzijnspartners en inwoners onderzoeken wat er nodig is op het gebied van welzijn en preventie en daar aanvullend op inzetten.
 - Ook in de zorg wordt volop geïnnoveerd. Deze innovaties kunnen bijdragen aan de zelfredzaamheid van mensen. We overleggen met zorgorganisaties hoe de inzet van innovaties zoals domotica, e-health en hybride zorg uitgebreid en vergemakkelijkt kan worden.
 - Om ook in de toekomst goede zorg te kunnen leveren, zullen we op een andere manier moeten (samen)werken. We intensiveren de samenwerking met en tussen zorg- en welzijnsaanbieders.

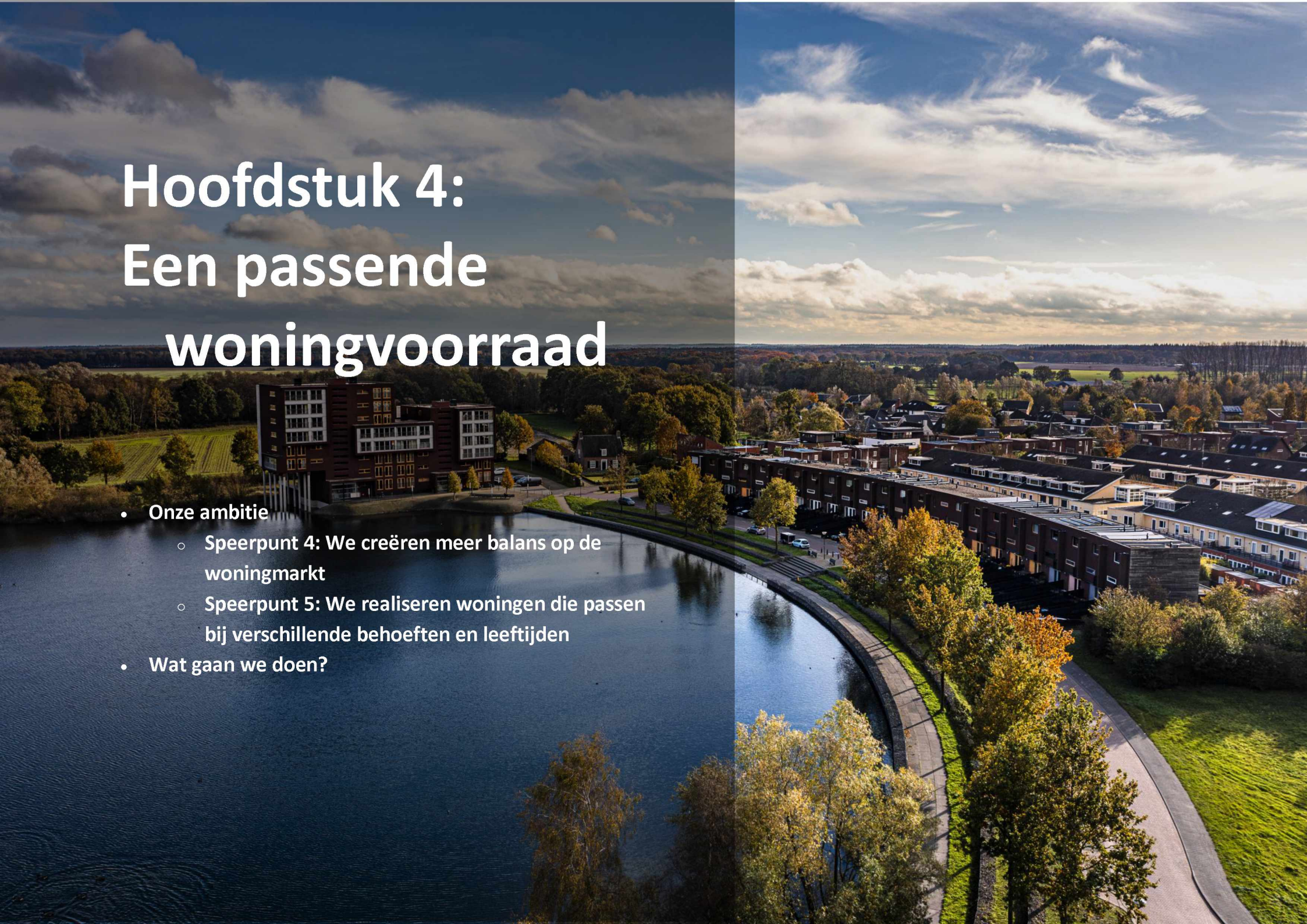
¹⁴ Prestatieafspraken 2024.

- We maken een urgentieverordening, conform het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, waarbij urgenten voorrang krijgen volgens de verplichte urgentiecategorieën.
- Samen met de regio stellen we een nieuwe aanpak dak- en thuisloosheid vast. Dit plan vraagt om regionale samenwerking op het gebied van de opvang van dak- en thuislozen en is een aandachtspunt als het gaat om de krapte op de woningmarkt en de uitdagingen die dit sowieso al met zich meebrengt.

CONCEPT

Hoofdstuk 4: Een passende woningvoorraad

- **Onze ambitie**
 - **Speerpunt 4: We creëren meer balans op de woningmarkt**
 - **Speerpunt 5: We realiseren woningen die passen bij verschillende behoeften en leeftijden**
- **Wat gaan we doen?**



4 Een passende woningvoorraad

4.1 Onze ambitie

Onze ambitie voor een passende woningvoorraad in onze gemeente luidt tot en met 2030 als volgt:

“Onze woningvoorraad is divers en past bij mensen in allerlei levensfasen, van jong tot oud. Door diverse woningen in verschillende prijssegmenten te realiseren én slim om te gaan met onze bestaande woningvoorraad bevorderen we doorstroming op onze woningmarkt. We hebben extra aandacht voor de behoeften van de groeiende groep ouderen. Daarnaast richten we ons op betaalbare huisvesting voor starters: zij houden onze gemeente bruisend.”

Speerpunt 4: We creëren meer balans op de woningmarkt

Om te zorgen dat onze woningvoorraad past bij de behoefte willen we tot en met 2030 fors meer woningen toevoegen. Daarbij hebben we extra oog voor het vergroten van de diversiteit van onze woningvoorraad en de behoeften van senioren en jongeren. Het woningmarktonderzoek van In.Fact.Research laat zien dat er tot en met 2030 een lokale vraag is voor ten minste 1.055 extra woningen. Daar komt ook nog een vraag bovenop van mensen die zich nieuw in onze gemeente willen vestigen. Onze gemeentelijke woningmarkt is geen eiland. Voor een goed functionerende woningmarkt vinden we het belangrijk om samen te werken met andere gemeenten in de regio. In de SRBT Woondeal is afgesproken dat we niet alleen bouwen voor de lokale, maar ook de regionale behoefte. Tot en met 2026 hebben we afgesproken om 615 woningen te realiseren. In totaal is ons streven om tot en met 2030 ten minste 1.200

woningen te realiseren om het woningtekort in te lopen en te kunnen voldoen aan de aanvullende lokale en regionale behoefte. Van de woningen die gerealiseerd worden is 30% sociale huur, 40% middelhoge huurwoningen en betaalbare koopwoningen en 30% vrij in te vullen.¹⁵ Om deze ambities waar te maken benutten we kansen voor versnelling waar deze zich voordoen (mits dit kan binnen de maatschappelijke en volkshuisvestelijke ambities in deze woonzorgvisie en onze Omgevingsvisie). Hierbij zijn we wel afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende woningbouwlocaties en hebben we oog voor het karakter van en de leefbaarheid in kernen en wijken. Na 2030 proberen we nog eens meer dan 1.000 woningen toe te voegen. In regionaal verband zetten we een monitoringssysteem op om de voortgang inzichtelijk te maken en te bewaken.

Speerpunt 5: We realiseren woningen die passen bij verschillende behoeften en leeftijden

We willen niet alleen méér woningen toevoegen, maar ook meer verschillende soorten woningen toevoegen. Dat betekent dat we meer willen inzetten voor passende huisvesting voor jongeren en ouderen. We gaan door met de inzet van onze Doelgroepenverordening, zodat betaalbare nieuwbouw beschikbaar is en blijft voor de doelgroepen voor wie dit bestemd is. Meer verschillende soorten woningen vergroot ook de doorstroommogelijkheden voor onze inwoners, zodat meer mensen een woning kunnen vinden die bij ze past.

Binnen de regio Hart van Brabant maken wij afspraken over een evenredige verdeling van de woningbouw- en huisvestingsopgaven. Om deze afspraken te kunnen nakomen en de regionale druk op de sociale huurmarkt te verlichten is het van belang dat Goirle meer sociale huur bouwt in de komende jaren. In de prestatieafspraken met Leystromen is opgenomen dat Leystromen tot en met

¹⁵ Zie begrippenlijst voor de prijsgrenzen 2024.

2026 ten minste 200 sociale- en middelhoge huurwoningen realiseert, waaronder 25 flexwoningen. Daarnaast liggen er ook kansen in het bevorderen van doorstroming en woningdeling in de corporatiesector (het huisvesten van meerdere huishoudens op één adres).

Bij ons woningbouwprogramma hebben we extra aandacht voor de volgende soorten woningen:

- Meer betaalbare huur- en koopwoningen, met een extra accent op goedkope koop tot € 273.000 (prijspeil 2024, conform Doelgroepenverordening).
- Meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, zoals beneden- en bovenwoningen.
- Meer levensloopgeschikte en geclusterde woningen.

Daarnaast staan we open voor nieuwe en collectieve wooninitiatieven in onze gemeente. We trekken in regionaal verband op om meer nieuwe woonvormen in Goirle mogelijk te maken. We zorgen voor heldere informatie vanuit de gemeente om deze initiatieven te ondersteunen. De provincie subsidieert collectieve woonvormen (CPO).

4.2 Wat gaan we doen?

- Tot en met 2026 realiseren we 615 nieuwe woningen in de gehele gemeente, conform de afspraken in de Woondeal. Tot 2030 voegen we in totaal minimaal 1.200 woningen toe.
- We werken ons kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma verder uit. Uitgangspunten bij nieuwbouw zijn onder andere 30% sociale

huur, 40% betaalbare koop en middelhoge huur en 30% vrij. Bij nieuwbouw passen we onze doelgroepenverordening toe.¹⁶ Dit geldt voor projecten die nog niet in de vergaande planvormingsfase zitten. Bij kleinere projecten bieden we ruimte voor maatwerk, waarbij het toevoegen van voldoende betaalbare woningbouw het uitgangspunt is.

- Om het groene karakter van onze omgeving te behouden zetten we in op duurzame verstedelijking. Dat betekent dat inbreiding (bouwen binnen de randen van de kernen) de voorkeur heeft boven uitbreiding.
- We besteden aandacht aan de woningnood onder jongeren. Koopstarters kunnen wel een extra steuntje in de rug gebruiken. Daarom dagen we ontwikkelaars uit om met creatieve woonconcepten te komen onder de € 250.000¹⁷. We communiceren duidelijk over de mogelijkheden rondom startersleningen om die doelgroep waar nodig te kunnen ondersteunen. We monitoren of de starterslening het gewenste effect heeft en passen deze indien nodig aan. Om meer woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (waarbij jongeren onder de 23 aanspraak kunnen maken op huurtoeslag) te creëren gaan we in gesprek met Leystromen over oplossingen binnen de bestaande voorraad, zoals het splitsen van woningen of het toestaan van woningdelen.
- We passen het beleid toe van (pre)mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen (bijvoorbeeld voor zorgbehoevende jongeren). Hiervoor is geen omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) meer nodig. We moderniseren de huidige regels indien nodig met de voorwaarde dat deze woningen tijdelijk zijn en schrappen de vergunningsplicht voor mantelzorgwoningen als de Wet versterking regie wordt aangenomen.

¹⁶ Zie Doelgroepenverordening gemeente Goirle (2023), via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR707717/1#>.

¹⁷ Sociale koopwoning laagsegment (doelgroepenverordening gemeente Goirle), prijsspeil 2023.

- Een deel van onze bevolking wordt ouder. Daar passen andere woonbehoefte bij. Om daarin te voorzien realiseren we tot en met 2030 woonvormen met zorg conform de afspraken in de regio Hart van Brabant. Deze worden in het najaar van 2024 bekend gemaakt. Rondom woonzorgcomplexen leggen we het accent op seniorenhuisvesting. Hiermee bevorderen we doorstroming op de woningmarkt.
- We versnellen de woningbouw door in te zetten op extra samenwerking met belangrijke partners als corporatie en ontwikkelaars. We nemen met marktpartijen deel aan regionale versnellingsstafels en maken gebruik van eventuele mogelijkheden die ontstaan door het *Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw* van de Rijksoverheid.
- We onderzoeken de mogelijkheid om de samenwerking met investerende partijen uit te breiden, zoals toegelaten instellingen met een landelijke dekking.
- Conform prestatieafspraken onderzoekt Leystromen de mogelijkheden om een deel van de sociale huurvoorraad efficiënter te benutten door woningdelen te bevorderen, bijvoorbeeld door inwonen, hospitaverhuur en friendscontracten¹⁸. Daar waar het nodig is en past binnen een goede ruimtelijke ordening werkt de gemeente daaraan mee. Op deze manier creëren we binnen de bestaande ruimte meer woonruimte voor starters en aandachtsgroepen.
- We zijn voorzichtig in het toestaan van kamergewijze verhuur: de parkeerlast in onze gemeente is al vrij fors. We haken aan op de nieuwe beleidsregels voor parkeren. We onderzoeken of een vergunning voor kamerverhuur nodig is via de nieuwe Huisvestingsverordening. Het vergunningstelsel is alleen mogelijk als er sprake is van schaarste én verminderde leefbaarheid in de wijken.
- We zorgen voor heldere informatievoorziening en een duidelijk aanspreekpunt binnen de gemeente wanneer zich initiatieven melden voor nieuwe woonconcepten en ontwikkelvormen zoals collectief particulier opdrachtgeverschap en hofjeswonen.
- Om ervoor te zorgen dat we aan onze wettelijke huisvestingstaakstelling statushouders kunnen voldoen en andere mensen met een kleine portemonnee kunnen huisvesten gaan we met de woningcorporatie en projectontwikkelaars in gesprek over het zo snel mogelijk kunnen realiseren van meer sociale huurwoningen, waarvan een aanzienlijk deel onder de eerste aftoppingsgrens. Ook realiseert Leystromen 25 flexwonen. Voor de realisatie van nog eens 25 flexwoningen staan we open.
- Arbeidsmigranten hebben recht op fatsoenlijke en veilige huisvesting. We houden ons aan het regionale afsprakenkader arbeidsmigranten en het lokale beoordelingskader huisvesting arbeidsmigranten.
- We stellen een meldpunt Goed verhuurderschap in zoals dat is verplicht door de Wet Goed verhuurderschap.
- We volgen de regionale afspraken rondom woonwagendstandplaatsen en blijven de behoefte monitoren. Indien nodig formuleren we aanvullend lokaal beleid voor deze doelgroep. Standplaatszoekenden kunnen zich inschrijven via het nieuwe aanmeldpunt van Woning in Zicht.¹⁹
- We staan open voor het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing naar woonruimte, mits dit past binnen de provinciale kaders en de ruimtelijke kaders die wij hebben gesteld in de Omgevingsvisie. We staan splitsing van grote boerderijen en woningen in het buitengebied toe onder bepaalde voorwaarden. Deze werken we verder uit.

¹⁸ Een gezamenlijk huurcontract waarbij twee of meer huishoudens één woning delen. Zie ook <https://www.platform31.nl/artikelen/hoewoningcorporaties-woningdelen-toepassen-friendscontracten-en-kamerverhuur/>.

¹⁹ Zie <https://www.woninginzicht.nl/woonwagendstandplaatsen>.

Hoofdstuk 5: Leefbaar, duurzaam, aantrekkelijk en groen

- Onze ambitie
 - Speerpunt 6: Een wijkgerichte leefbaarheidsaanpak
 - Speerpunt 7: Een leefbare, groene en toegankelijke leefomgeving
 - Speerpunt 8: Een duurzame en groene
- Wat gaan we doen?



5 Leefbaar, duurzaam, aantrekkelijk en groen

5.1 Onze ambitie

Onze ambitie op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en groen luidt tot en met 2030 als volgt:

Goirle is en blijft een leefbare en groene gemeente waar de mensen voor elkaar klaar staan. Door te werken vanuit en met de wijk voelen mensen zich betrokken bij hun leefomgeving en kunnen we de juiste accenten leggen per wijk. We richten de omgeving zo in dat het aantrekkelijk is om elkaar te ontmoeten, te bewegen en tijd door te brengen. Door te investeren in verduurzaming en klimaatadaptatie is onze gemeente voorbereid op de toekomst en dragen wij bij aan een leefbare gemeente én een leefbare planeet.

Speerpunt 6: Een wijkgerichte leefbaarheidsaanpak

Goirle is een heel leefbare gemeente. Het is er prettig wonen, met voorzieningen in onze eigen kernen én de voorzieningen van Tilburg op korte afstand. Dat naast het groene karakter van Goirle, Riel en het buitengebied. Inwoners waarderen dat zeer. Er is variatie in woonmilieus: het groenstedelijke karakter van Goirle, het dorpse gevoel in Riel en het landelijk wonen in het buitengebied. Die verschillen betekenen dat onze inwoners iets te kiezen hebben, dat is fijn. Het betekent ook dat er verschillende accenten liggen op het gebied van leefbaarheid.

Een samenleving is echter nooit 'af'. Zeker met de uitdagingen die we in de toekomst tegemoet gaan. De groei van Goirle maakt dat Goirle te groot is om

nog als één geheel te behandelen: we willen meer vanuit de wijk werken. In Riel worden er wellicht een hoop nieuwe woningen bijgebouwd; het is belangrijk om rekening te houden met de impact daarvan op de sociale structuur in Riel. Zorgen voor elkaar wordt steeds belangrijker nu beschikbaarheid van de professionele zorg onder druk komt te staan en vereenzaming op de loer ligt.

De komende jaren staat onze gemeente voor een flinke opgave op het gebied van wonen en zorg. Er komen meer woningen en mensen bij. Tegelijkertijd is er minder zorg en begeleiding voor kwetsbare mensen. Dit vraagt iets van onze gemeenschap. Het versterken van de sociale cohesie in bestaande en nieuwe buurten is belangrijk voor een fijne leefomgeving. Een praatje maken op straat of in de supermarkt maakt dat je je thuis voelt. Een wijkgerichte aanpak gaat daarbij helpen, gericht op welzijn, leefbaarheid en preventie enerzijds, en de juiste voorzieningen en fysieke leefomgeving anderzijds.

Per wijk gaan we aan de slag met onze ketenpartners met een wijkgerichte aanpak om de leefbaarheid te versterken. Hierbij betrekken we inwoners zoveel mogelijk; zij weten het best waar in hun wijk de behoefte ligt. Hierbij hebben we nadrukkelijk aandacht voor community building, ontmoeting en gemeenschapszin om het zorgen voor elkaar te versterken.

Speerpunt 7: Een leefbare, groene en toegankelijke leefomgeving

Het vele groen is een belangrijk onderdeel van het fijne wonen in onze gemeente. Door de gevolgen van klimaatverandering zijn de zomers heter en waterval heftiger, vooral in dichter bebouwd gebied. Mensen met een zwakke gezondheid zijn daar extra vatbaar voor.

We vinden het belangrijk dat mensen zich prettig voelen in hun leefomgeving, dat deze uitnodigt tot ontmoeten, bewegen, en genieten van het groen. Door

de toegankelijkheid van de openbare ruimte te verbeteren zorgen we dat ook mensen met mobiliteitsbeperkingen zich gemakkelijk buitenshuis kunnen bewegen.

Speerpunt 8: Een duurzame en groene woningvoorraad

Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol bij het wooncomfort van mensen. De hoge energieprijzen door de oorlog in Oekraïne maken dat meer mensen investeren in de verduurzaming van hun woning. Woningen met een hoog energielabel zijn meer gewild op de woningmarkt dan woningen die niet zo energiezuinig zijn. We streven naar een duurzame en groene woningvoorraad; in 2050 willen we een energie neutrale woningvoorraad hebben. Nieuwbouw realiseren we bij voorkeur energieneutraal (ENG) en anders bijna energie-neutraal (BENG).

De grootste opgave zit echter in de bestaande woningvoorraad. We stimuleren woningeigenaren bij woningaanpassingen om hun huizen te verduurzamen en vergroenen en stimuleren groene tuinen.

Daar zetten we nu al de eerste stappen in door te isoleren en te verkennen wat de mogelijkheden zijn voor duurzame verwarming. Belangrijk op de korte termijn zijn de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken. Vanaf 2028 mogen er geen sociale huurwoningen meer zijn met een E, F, of G-label. In onze gemeente streven wij ernaar dit doel eerder te hebben bereikt; in onze prestatieafspraken met Leystromen (2024) hebben wij afgesproken dat er uiterlijk eind 2026 geen woningen meer zijn met een E, F of G-label. Zo helpt de corporatie bij het opstellen van de wijkplannen voor de energietransitie.

De grootste opgave zit in het stimuleren van particuliere woningeigenaren. Met particuliere eigenaren van koopwoningen en particuliere verhuurders zullen

wij een communicatie- en participatietraject gaan opstarten ter voorbereiding op de energie- en warmtetransitie.

5.2 Wat gaan we doen?

- We bevorderen de leefbaarheid in Goirle en Riel door een wijkgerichte aanpak. Samen met de corporaties, welzijnsorganisaties en andere partners gaan we aan de slag met de ambities uit het GALA en Goirle Glanst. Hierbij sluiten we aan op de afspraak in de regionale woonzorgvisie, waarbij de gemeenten in Hart van Brabant hebben afgesproken zich in te zetten voor een goede sociale basis en community building.
- We inventariseren de toegankelijkheid van looproutes rondom voorzieningen en zorgvastgoed. Bij aanpassingen van de openbare ruimte benutten we zoveel mogelijk natuurlijke momenten om in te grijpen, om kosten en ervaren overlast in de hand te houden. De looproute van het verzorgingstehuis naar de supermarkt is sinds kort dementievriendelijk. We kijken op dit moment verder of er nog andere verkeerssituaties dementievriendelijk gemaakt kunnen worden.
- Er is ruimte om elkaar op laagdrempelige wijze te ontmoeten. We inventariseren in 2024 het aanbod aan ontmoetingsruimten en -faciliteiten en gaan met onze ketenpartners in gesprek over het uitbreiden van het aanbod indien nodig. Ook bij uitbreidingslocaties wordt ruimte voor ontmoeten expliciet meegenomen.
- Om te zorgen dat het ook prettig wonen is voor mensen met een beperking, en/of somatische of dementie-gerelateerde klachten richten we de openbare ruimte zo in dat deze toegankelijk en dementievriendelijk is.
- De aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen in de woonomgeving is een belangrijke kwaliteit. De auto-afhankelijkheid van onze inwoners is echter nog steeds groot. Bij een steeds grotere woning-

verdichting, -splitsing en verkamering neemt de parkeerdruk in de omgeving toe. Deze intensievere vorm van ruimtegebruik is nodig om te voldoen aan de woningbehoefte waardoor het steeds minder vanzelfsprekend voor eenieder om in de nabije omgeving te kunnen parkeren. We haken hierbij aan op de nieuwe beleidsregels voor parkeren.

- Alle nieuwbouw realiseren we bij voorkeur ENG, maar ten minste BENG. Alle nieuwe woningen zijn energie- en klimaatneutraal en kennen een duurzame manier van verwarmen.
 - We gaan door met onze inspanningen rondom de energietransitie. Daarvoor herijken we onze Transitievisie warmte en gaan we aan de slag met bijbehorende uitvoeringsmaatregelen. Daarnaast plegen we extra inzet rondom verduurzaming op basis van de Capaciteit Decentrale Overheden Klimaat- en Energiebeleid).
 - Aanpassingen van de bestaande woningvoorraad koppelen we altijd aan verduurzaming en klimaatadaptieve maatregelen (zoals groene daken), bijvoorbeeld bij woningsplitsing.
 - We gaan verder met de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad. Daarbij werken we samen met Leystromen. Uiterlijk 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in de gemeente met een E, F of G-label: hierbij volgen we de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken. Bij verduurzaming van gestippeld bezit door Leystromen bepalen we projectmatig welke actie wij ondernemen betreffende particuliere woningeigenaren.
 - We zetten in op betere informatievoorzieningen voor kopers en huurders door energiecoaches in te zetten en het Energieloket van Riel en Goirle te ondersteunen.
 - Nieuwbouw realiseren we conform de maatlat Klimaatadaptief bouwen.
 - We werken ons 'groene tuinen'- beleid nader uit.
- We maken een omgeving waar woningbouw, bereikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid bijdragen aan de kwaliteit van leven in Goirle.
 - Het groene karakter van de wijken in onze gemeente willen we behouden. Daar houden we bij nieuwbouwprojecten nadrukkelijk rekening mee.
 - In bestemmingsplannen nemen we een paragraaf over duurzaamheid, groen en water op, om deze elementen bij nieuwbouwprojecten goed te kunnen borgen.

Bijlage 1: Begrippenlijst

- Sociale huur: Huurwoningen die verhuurd worden door woningcorporaties (toegelaten instellingen) met een prijsgrens onder de liberalisatiegrens. Prijspeil 2024: € 879,66.
- Betaalbare huisvesting/betaalbaar segment: Middelhoge huurwoningen waarbij het woningwaarderingsstelsel wordt gevolgd (tot 187 punten, € 1.026,71 prijspeil januari 2024) en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000, prijspeil januari 2024. Deze grenzen worden jaarlijks geïndexeerd door de Rijksoverheid. In Goirle is nog een aanvullende prijsklasse opgenomen voor sociale koop laagsegment. Deze is 70% van de betaalbaarheidsgrens; in 2024 is dit € 273.000.
- CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).
- Beschermd Wonen (BW): woonvorm met zorg voor mensen met psychische problemen.
- PGB: Persoonsgebonden budget.
- MO: Maatschappelijke Opvang (voor mensen die dak- of thuisloos zijn)
- VG: Mensen met een verstandelijke beperking.
- Wlz: Wet langdurige zorg.
- VPT/MPT: Volledig Pakket Thuis en Modulair Pakket Thuis (verzilveringsvormen in de Wlz).
- Ketenpartners: Gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartners, ontwikkelaars en het zorgkantoor.
- Geclusterd wonen voor senioren: woonvorm met zelfstandige, levensloopgeschikte woningen in een complex bedoeld voor senioren. In het complex (of in de directe nabijheid) is een mogelijkheid voor ontmoeten.
- Geclusterd wonen andere doelgroepen: Geclusterde appartementen of groepswoningen, met 24-uurs aanwezigheid of oproepbare begeleiding.
- Levensloopgeschikte woning: Een 'levensloopgeschikte woning' is een woning die goed toegankelijk is voor mensen met een mobiliteitsbeperking. De voordeur is te bereiken zonder traplopen en de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) zijn bereikbaar zonder gebruik te hoeven maken van een trap. Nultredenwoning vallen hier ook onder; dit is een term die het Rijk hanteert.
- Rollatorgeschikte woning: Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is met een rollator (brede deuren, geen drempels).
- Rolstoelgeschikte woning: Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is met een rolstoel (brede deuren, geen drempels, minimale draaicirkel in vertrekken).
- Woonzorgzone: Zones rondom zorgvoorzieningen waar de nadruk ligt op levensloopgeschikte-, geclusterde-, en andere woonvormen met zorg.
- Zorggeschikte woning: woningen die geschikt en bedoeld zijn voor het verlenen van intensieve zorg voor mensen met een Wlz-indicatie, die in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Zorggeschikte woningen zijn rolstoelgeschikt en bij de bouw wordt rekening gehouden met dementievriendelijk bouwen. Er is een ontmoetingsruimte en er zijn ruimere kamers en bredere gangen en deuren, zodat zorgverleners voldoende ruimte hebben om ook zorg te verlenen in de bad- en slaapkamer.
- Wvrv: Wet versterking regie op de volkshuisvesting.
- Zvw: Zorgverzekeringswet.

Bijlage 2: Woningbouwprogramma-kader

Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsambities en de gemeente stuurt op het wenselijke programma per gebied. Vanuit de woonzorgvisie richten we ons op kwantitatieve en kwalitatieve toetsingscriteria. Hierbij sturen we aan op het voldoen aan de afspraken die we hebben gemaakt in de regio: in de SRBT Woondeal en bij de uitwerking van de regionale woonzorgvisie Hart van Brabant. Een aandachtspunt hierbij is dat wij momenteel samen met de regio Hart van Brabant bezig zijn met een verfijning van de woonzorganalyse en de daarbij horende afspraken. Deze worden in het najaar van 2024 bekend gemaakt. Op basis daarvan kan dit woningbouwprogrammakader iets gewijzigd worden.

Op programmaniveau voor de gehele gemeente willen we tot en met 2030 ten minste 1.200 woningen bouwen. Tot en met 2026 realiseren we daarvan, conform Woondeal, 615 woningen. In de periode 2027 - 2030 willen we er nog eens 585 woningen bij bouwen. Na 2030 zijn we van plan om nog eens 1.118 woningen bij te bouwen.

Het uitgangspunt bij nieuwe projecten van meer dan 75 woningen is de 30-40-30-regel: 30% sociaal, 40% betaalbare huur en koop, en 30% vrij programma. Het streven is deze verdeling ook in kleinere projecten te realiseren. Lukt dat niet helemaal dan is het wenselijk hierin voldoende oog te hebben voor betaalbare woningbouw. Daarnaast is in de Doelgroepenverordening gemeente Goirle 2030 een specificering van het sociale koopsegment opgenomen: een laagsegment en een hoogsegment. Het lage sociale koopsegment is vastgesteld op 70% van de betaalbaarheidsgrens. Met prijspeil 2023 betekent dat respec-

tievelijk grenzen van € 250.000 en € 355.000. Prijspeil 2024 wordt € 273.000 en € 390.000.

Woningbouwprogramma tot 2030	Percentage	Aantallen
1. Sociale huurwoningen	30%	360
2. Betaalbare huur- en koopwoningen	40%	480
2a. Waarvan middelhoge huur	15%	180
Waarvan sociale koop laag segment tot € 273.000	10%	120
2b. Waarvan sociale koop hoog segment tussen € 273.000 en € 390.000	15%	180
3. Vrij programma	30%	360
Wonen met zorg		330
Waarvan levensloopgeschikt	Ten minste 15%	180
Waarvan geclusterd		70
Waarvan zorggeschikt		80
Totaal	100%	1.200
Flexwoningen		25-50

Colofon

Deze woonzorgvisie is gemaakt door Companen BV in opdracht van de gemeente Goirle.

Auteurs

5.1.2,e

Datum

21 maart 2024