

Woningbouwprogramma en prioritering woningbouwlocaties 2020-2021 (Concept)

Inhoudsopgave

Inleiding/samenvatting

- 1. Woonvisie 2019**
- 2. Kwantitatieve bouwopgave**
 - 2.1 Ladder van duurzame stedenbouw
 - 2.2 Provinciale bevolkings-en woningbehoefte prognose
 - 2.3 Regionaal perspectief op wonen en regionale woningbouwafspraken
 - 2.4 Kwantitatieve woningbouwopgave gemeente Goirle
 - 2.5 Wijziging ten opzichte van de Woonvisie: Prioritering niet langer nodig!
- 3. Kwalitatieve bouwopgave**
 - 3.1 Kwalitatief woningbehoefteonderzoek 2018 en Woonvisie 2019
 - 3.2 Gewenst bouwprogramma
 - 3.3 CPO en bijzondere woonvormen
- 4. Woningbouwprogramma**
- 5. Beoordeling nieuwe projecten**
 - 5.1 Het college stelt randvoorwaarden voor ontwikkeling van een locatie
 - 5.2 Het initiatief wordt getoetst aan deze randvoorwaarden
 - 5.3 Het college maakt een afweging
- 6. Vervolg**
 - 6.1 Flexibiliteit is gewenst
 - 6.2 Communicatie

Inleiding en samenvatting

Op 2 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019 vastgesteld. In deze Woonvisie zijn de uitgangspunten voor nieuwbouw in de gemeente Goirle opgenomen. De doelstelling van het nieuwbouwprogramma is het toevoegen van woningen en woonmilieu waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstromen.

Om deze doelstelling te bereiken beschrijft de Woonvisie welke uitgangspunten moeten worden gehanteerd bij prioritering van woningbouwlocaties. Inmiddels is gebleken dat prioritering van de locaties niet langer nodig is omdat er voldoende bouwruimte is om de nu bekende locaties allemaal in ontwikkeling te nemen. Dit betekent dat de gemeente op een andere wijze sturing moet geven aan het woningbouwprogramma om de doelstelling van de Woonvisie te bereiken. In dit woningbouwprogramma wordt de stand van zaken van woningbouw in Goirle beschreven en wordt een afwegingskader voorgelegd voor de beoordeling van nieuwe initiatieven, waarbij doelen en ambities van de Woonvisie leidend zijn.

De woningmarkt is voortdurend in beweging en omstandigheden veranderen. Dit betekent dat het woningbouwprogramma moet worden beschouwd als een dynamisch document dat jaarlijks moet worden geactualiseerd en voldoende flexibiliteit moet hebben om aan te blijven sluiten bij de woonbehoefte.

1. Woonvisie 2019

Op 2 juli 202 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019 vastgesteld met daarin de volgende visie op wonen:

Visie op het wonen in de gemeente Goirle:

Voor de toekomst van Goirle vinden wij een gezonde en evenwichtige bevolkingssamenstelling op korte, middellange en lange termijn van groot belang. Wij willen voorkomen dat de focus bij nieuwbouw op een enkele doelgroep komt te liggen. Wij willen voor alle leeftijdsgroepen woningen die aansluiten bij de behoefte. Daarmee verhinderen wij dat inwoners gedwongen worden om uit Goirle te vertrekken.

Verder vinden we het van belang dat de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad om tegemoet te kunnen komen aan de behoefte optimaal worden benut.

Aan de hand van de thema's doelgroepen, duurzaamheid, woonomgeving en nieuwbouw wordt deze visie geconcretiseerd in ambities en doelstellingen op het gebied van wonen. Daarnaast wordt een aantal maatregelen geschetst dat kan bijdragen aan de realisatie van deze doelen.

Om het woonbeleid voor de komende jaren uit te voeren, heeft het college binnen de kaders van de Woonvisie een aantal concrete uitvoeringsactiviteiten benoemd. Eén van de concrete uitvoeringsactiviteiten is het jaarlijks opstellen van een woningbouwprogramma. In dit woningbouwprogramma, wordt de stand van zaken van de woningbouwprojecten in de gemeente inzichtelijk gemaakt en wordt weergegeven hoe in de komende periode wordt bijgedragen aan de doelstellingen van de Woonvisie. De ambities, doelstelling en maatregelen uit de Woonvisie vormen de kaders waarbinnen deze uitvoering moet plaatsvinden. Niet alle doelstellingen uit de Woonvisie hebben betrekking op nieuwbouw. Voor nieuwbouw is het uitgangspunt dat het verschil tussen het

huidige aanbod in de bestaande bouw en de behoefte die er is, aan te vullen. Voor nieuwbouw zijn daarom de volgende doelstellingen van belang:

doelstelling 1: We organiseren dat er voldoende aanbod voor jongeren en starters is.

doelstelling 2: We zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen.

doelstelling 3: We zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden;

doelstelling 7: Het energieverbruik in woningen moet omlaag en de energie die wordt gebruikt moet duurzaam worden opgewekt;

doelstelling 8: We nemen signalen uit het kwalitatieve woningbehoefteonderzoek mee bij het beheer en inrichting van de openbare ruimte en bij het ontwikkelen van de nieuwe woningbouwlocaties ;

doelstelling 9: Het aantal toe te voegen woningen spreken we jaarlijks af in de regionale woningbouwafspraken

doelstelling 10: We voegen die woningen en woonmilieus toe waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming.

Doelstelling 11: We hanteren bij de prioritering van woningbouwlocaties het gewenste bouwprogramma (tabel 2) en aanvullend de criteria duurzaamheid, levensloopbestendigheid en ruimte voor CPO-initiatieven.

Doelstelling 4, 5, 6 van de Woonvisie hebben geen betrekking op het woningbouwprogramma. In de uitvoeringsagenda Woonvisie 2019, die u aantreft in de bijlage, heeft het college een planning gemaakt waarin zij toelicht wanneer deze doelstellingen nader uitgewerkt worden. Het gaat om:

Doelstelling 4: We huisvesten arbeidsmigranten passend bij de schaal van de kernen Goirle en Riel.

Doelstelling 5: We brengen de behoefte aan woonwagens en standplaatsen in beeld en stellen beleid op.

Doelstelling 6: Huisvesten van specifieke doelgroepen in overleg met Leystromen.

De wereld draait door

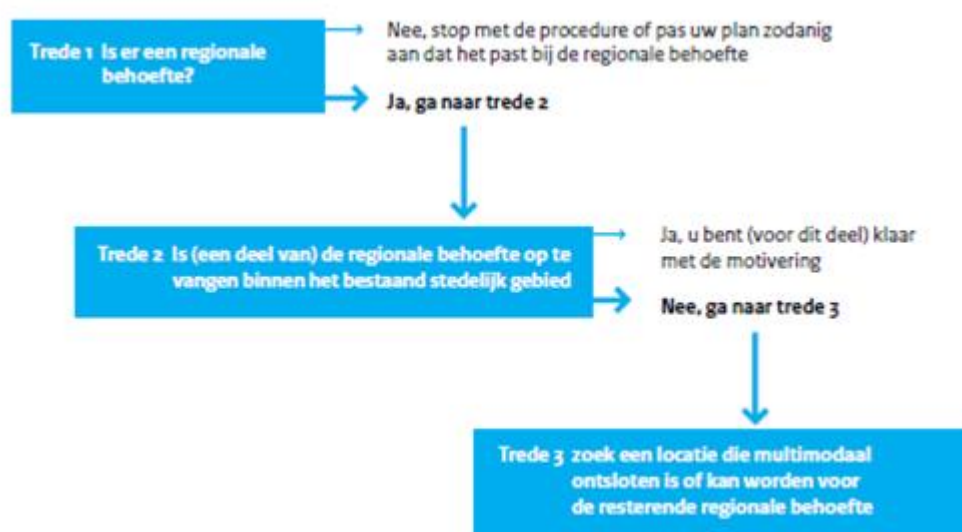
De Woonvisie is in juli 2019 vastgesteld op basis van de toen bekende gegevens en toen geldende inzichten. Inmiddels is het 2020 en is de wereld in een aantal opzichten veranderd. Zo is de druk op de woningmarkt in het algemeen en de sociale huur, in het afgelopen jaar sterker toegenomen dan verwacht. Dit is een landelijk beeld, maar geldt ook specifiek voor de gemeente Goirle. Dit zal naar verwachting zichtbaar zijn in de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose van provincie Noord-Brabant die naar verwachting in de tweede helft van 2020 wordt vastgesteld. Ook zijn de inmiddels de Brabantse Omgevingsvisie en de Brabantse agenda Wonen vastgesteld en van invloed op de ruimtelijke mogelijkheden om er meer ruimte wordt geboden voor woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Tot slot zijn de bouwkosten harder gestegen dan verwacht.

De veranderde omstandigheden zijn niet van invloed op de visie op wonen en de benoemde doelstellingen. De veranderde omstandigheden moeten wel worden betrokken bij de nadere uitwerking en uitvoering. Veranderende omstandigheden kunnen van invloed zijn op de haalbaarheid van de doelstellingen en de te nemen maatregelen. Indien dit aan de orde is wordt dit in deze notitie beschreven. De snelle veranderingen in de wereld om ons heen maken het nodig om vinger aan de pols te houden en flexibiliteit in de plannen is noodzakelijk om hierin mee te kunnen bewegen. Dit woningbouwprogramma moet dan ook worden gezien als een dynamisch document. Door jaarlijks het woningbouwprogramma te actualiseren worden gewijzigde omstandigheden en de effecten hiervan inzichtelijk gemaakt en is bijsturing mogelijk.

2. Kwantitatieve bouwopgave

2.1 Ladder van Duurzame verstedelijking

Bij de afweging tussen de verschillende locaties moet in de eerste plaats worden gekeken naar de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een vereiste uit het Besluit ruimtelijke ordening. Schematisch ziet deze ladder er als volgt uit:



Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Kort gezegd is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

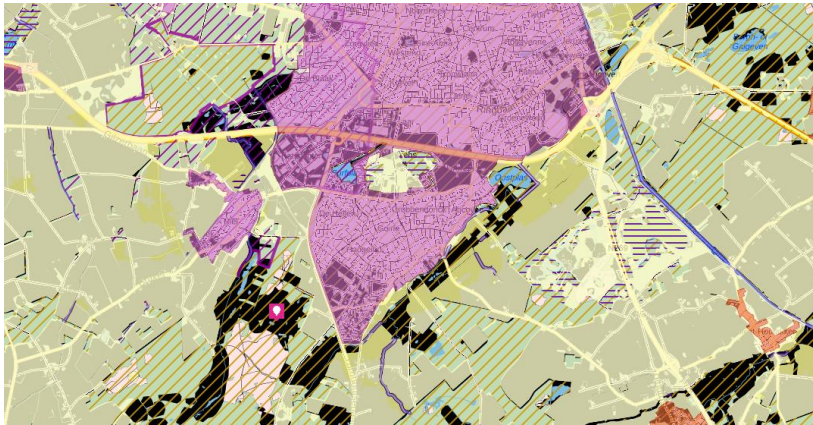
Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de

regionale ruimte vraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Wat 'bestaand stedelijk gebied' is, is vastgelegd op de kaart behorend bij de Interim verordening Ruimte van provincie Noord-Brabant.



([Omgevingsverordening Noord-Brabant](#) paars=stedelijk concentratiegebied)

Zowel de bestaande woningbouwlocaties in Goirle (Boschkens, Zuidrand en Bakertand) als de nu bekende nieuwe potentiële woningbouwlocaties in de gemeente Goirle liggen allen binnen stedelijk gebied zodat trede 3 niet van toepassing is.

De nieuwe potentiële locaties zijn allemaal lokale, kleine initiatieven binnen de kernen Riel en Goirle.

2.2 Provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose

Elke 4 jaar wordt door provincie Noord-Brabant een provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose gemaakt. De meest actuele prognose is van 2017. Uit deze prognose volgt voor de gemeente Goirle een bouwopgave van circa 530-740 woningen in de jaren 2019-2029.

Zoals in hoofdstuk 1 al is beschreven wordt op korte termijn de nieuwe bevolkings- en woningbehoefte vastgesteld. Deze zal naar alle verwachting hoger zijn dan de prognose van 2019. Hoeveel hoger is nog niet bekend.

2.3 Regionaal perspectief op wonen en regionale woningbouwafspraken

De provinciale prognose is de basis voor de regionale woningbouwafspraken die jaarlijks worden gemaakt en worden vastgelegd in het Regionaal Perspectief op wonen. In de woningbouwafspraken van 2020 is voor Goirle opgenomen dat de gemeente Goirle in de komende 10 jaren niet alleen voorziet in de eigen behoefte (door de bouw van 530 tot 740) woningen, maar op de locatie Bakertand woningen bouwt voor de Tilburgse behoefte op Goirle grondgebied. Behalve de woningen die in de Bakertand worden gebouwd is onderdeel van deze afspraak dat de gemeente Goirle 100 woningen voor Tilburgs contingent zal bouwen in de Zuidrand. De woningbouwopgave voor Goirle moet daarom worden berekend inclusief de 100 woningen voor de Zuidrand, maar exclusief Bakertand.

Dit betekent concreet dat de gemeente Goirle de komende tien jaar de volgende bouwopgave heeft

- 530 (laag scenario) tot 740 (hoog scenario) woningen (eigen behoefte).
- 100 (Zuidrand) + 735 (Bakertand) (regionale behoefte).

Bouwopgave totaal: 1365 tot 1575 woningen.

2.4 Kwantitatieve woningbouwopgave gemeente Goirle

Om deze bouwopgave te realiseren heeft de gemeente een aantal projecten in ontwikkelingen. De ontwikkelingen bevinden zich in verschillende fasen. Afhankelijk van de planfase kan de gemeente nog sturen in het programma.

We hanteren hierbij de volgende definities:

Harde plancapaciteit

Een plan wordt al 'hard' beschouwd op het moment dat er een concrete bouwtitel in het bestemmingsplan is of met toepassing van een projectafwijkingbesluit een omgevingsvergunning is afgegeven. Dit is het moment dat de gemeente geen invloed meer heeft op de vraag of de woningen gebouwd worden. Als een aanvrager een vergunning aanvraagt, is de gemeente verplicht deze te verlenen.

Gebonden plancapaciteit

Er is sprake van gebonden capaciteit wanneer het college heeft besloten tot:

- Het starten van de benodigde ruimtelijke procedure om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken en/of,
- Het aangaan van een intentieovereenkomst of anterieure overeenkomst voor ontwikkeling van de locatie,

In Goirle zijn op dit moment de volgende plannen in harde en gebonden capaciteit:

Harde capaciteit	Leijoever	14
	Hoek Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat	22
	Heisteeg	5
	Boschkens 5E (in aanbouw)	42
Totaal		83
Gebonden capaciteit	Barbara Benzpark	25
	Boschkens 4 c	22
	Maria Boodschap	19
	Zuidrand Van Besouw, fase 1	155
	Zuidrand Van Besouw, fase 2	35
	Zuidrand Van Puijenbroek	156
	Bakertand (deelgebied A+B+C) Aantallen ca. met m	735
Totaal gebonden		1147
Totaal		1230

Bouwopgave

Met een bouwopgave van 1365 tot 1575 woningen, waarvan er 1230 al in plannen vastliggen, betekent dit dat er in de komende tienjaarsperiode nog een opgave resteert van 135 tot 345 woningen.

In de afgelopen periode heeft de gemeente voor de invulling van de bouwopgave een aantal woningbouwlocaties geprioriteerd. Om dit te berekenen zijn op grond van de omvang van de locatie én het woonmilieu in de omgeving aannames gedaan ten aanzien van het aantal te realiseren woningen. Dit betekent dat het geen vaststaande aantallen zijn!

Van de plannen die in voorgaande prioriteringen waren opgenomen is op dit moment een aantal plannen al gerealiseerd, andere zijn inmiddels opgenomen in de harde of gebonden capaciteit. Een bijzondere positie werd daarin ingenomen door de plannen in de Zuidrand die, omdat er onvoldoende ruimte in het bouwprogramma zat, niet volledig waren opgenomen in de prioritering. Omdat ontwikkeling van de gehele locatie voor alle partijen gewenst is, wat daarbij het uitgangspunt dat de locaties volledig in de prioritering opgenomen zouden worden zodra hiervoor ruimte was. Inmiddels is deze ruimte er dus zijn deze locaties in deze notitie volledig meegenomen in de gebonden capaciteit.

Een aantal projecten was eerder al geprioriteerd voor woningbouw binnen tien jaar. Het gaat om hoek Tilburgseweg-Kalverstraat (25), De Wildert (35) en Mainframe (10). Vanwege de complexiteit van de maar hebben niet geleid tot concrete afspraken of besluitvorming. In deze notitie zijn deze locaties meegenomen in de potentiële (nieuwe) woningbouwlocaties. Het totale aantal woningen in de geprioriteerde projecten (70) is onvoldoende om invulling te geven aan de hiervoor berekende bouwopgave van 135 tot 345 woningen.

Dit betekent in tegenstelling tot eerdere prioriteringsnotities, dat er op dit moment, onvoldoende plannen in ontwikkeling en/of geprioriteerd zijn om te voorzien in de woonbehoefte. De komende de tijd moeten daarom meer plannen in ontwikkeling worden genomen.

2.5 Wijziging ten opzichte van de Woonvisie: Prioritering is niet langer nodig

Het aantal woningen dat op dit moment in harde en gebonden capaciteit is, betekent dat in de komende jaren een in totaal 1230 woningen worden gebouwd. Om te voorzien in de woonbehoefte zullen nog 135 tot 345 woningen in ontwikkeling genomen moeten worden in de komende tien jaren.

Om tal van redenen is er vertraging in woningbouwprojecten. De ervaring is daarom dat om 100 % van de bouwopgave te realiseren voor tenminste 130% procent van het aantal woningen, plannen in ontwikkeling moeten worden genomen. Concreet betekent dit voor de gemeente Goirle dat er nog 175 tot 449 woningen in ontwikkeling genomen moeten worden.

In de In de afgelopen perioden heeft gemeente Goirle ervoor gekozen om deze bouwruimte als absoluut maximum te zien. Dit omdat bij elke ontwikkeling, op basis van de ladder van duurzame stedenbouw, de (kwantitatieve) behoefte aan woningen moet worden aangetoond. Als de behoefte niet kan worden aangetoond bestaat het risico dat plannen niet vastgesteld worden. Daarnaast bracht zogenaamde overprogrammering als risico met zich mee dat bestemmingsplannen uiteindelijk

niet vastgesteld zouden kunnen worden. Onder ander provincie Noord-Brabant stuurde hier streng op.

Inmiddels is de Brabantse agenda wonen vastgesteld, waarmee de provincie een andere richting heeft gekozen. Plannen in het bestaand stedelijk gebied krijgen ruim baan. Voorwaarde hiervoor is wel dat in deze ontwikkelingen een goede 'rood (bebouwing) – blauw (water) – groen (groen) balans is.

Daarnaast wordt op korte termijn de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose door de provincie vastgesteld. Hoewel de cijfers pas na de zomer openbaar gemaakt zullen worden mag worden aangenomen de prognose hoger uitvalt dan de prognose in 2017.

De noodzaak tot het aantonen van de woonbehoefte bij het vaststellen bestemmingsplannen bestaat nog steeds, maar is niet langer gebonden aan strikte aantallen zolang het plan wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Zoals eerder al is geconstateerd bevinden alle nu bekende potentiële woningbouwlocaties in Goirle zich in bestaand stedelijk gebied.

Net als bij de eerdere prioriteringsnotitie zij ook voor deze locaties op grond van de omvang van de locatie én het woonmilieu in de omgeving aannames gedaan ten aanzien van het aantal te realiseren woningen. Deze berekeningen zijn op objectieve wijze gedaan en kunnen dus afwijken van plannen die initiatiefnemers op deze locaties in gedachten hebben.

Locaties met 5 woningen of minder zijn, in overeenstemming met de woonvisie, buiten deze notitie gelaten.

Potentiële projecten		
	Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	25
	De Wildert	35
	Mainframe	10
	t Loket	30
	Van Gorp-de Boer	20
	Molenpark	50
	Boerenshuur Tuinmeubelen	20
	Boerenshuur	25
	Tilburgsweg 209	35
	Texaco	15
	Dorpsstraat / Kerkstraat	12
	REAS Euro	
Totaal		277

(De hierboven genoemde aantallen zijn indicatief tot het moment dat de locaties in gebonden of harde capaciteit worden opgenomen, voor de REAS Euro locatie zijn nog geen aantallen opgenomen omdat op deze locatie de verschillende invulling van de locatie nog worden onderzocht).

Conclusie: Voor initiatieven binnen bestaand stedelijk concentratiegebied, is prioritering niet nodig. Plannen kunnen door het college op hun merites beoordeeld worden en in ontwikkeling genomen worden. Ook voor plannen die zich in de komende tijd aandienen is nog ruimte.

Dit geldt niet voor plannen buiten bestaand stedelijk gebied.

Prioritering is in de Woonvisie opgenomen als instrument om te sturen op nieuwe ontwikkelingen. Plannen die het best konden bijdragen aan het behalen van de doelstellingen van de Woonvisie zouden voorrang krijgen op projecten die dit in mindere mate konden. Nu prioritering niet nodig blijkt, heeft het college, op basis van de Woonvisie, een afwegingskaders vastgesteld waarmee zij plannen beoordeeld, met als doel om de doelstelling uit de Woonvisie te realiseren en aan te sluiten bij het gewenste woningbouwprogramma van de Woonvisie. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 5.

3. Kwalitatieve bouwopgave

3.1 Kwalitatief woningbehoefteonderzoek 2018 en Woonvisie2019

In de Woonvisie is de visie op het wonen in Goirle uitgewerkt in een aantal thema's: Doelgroepen, duurzaamheid, woonomgeving en nieuwbouw. Voor elk van deze thema's in een aantal maatregelen voorgesteld voor de uitvoering.

Om inzicht te krijgen in de kwalitatieve woonbehoefte heeft de gemeente, samen met de andere gemeenten van regio Hart van Brabant, in 2018 een Kwalitatief woningbehoefte-onderzoek (Kwbo) laten uitvoeren. Dit onderzoek heeft de basis gevormd voor het gewenste woningbouwprogramma zoals het in de Woonvisie is opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente in 2019 een tweetal bijeenkomsten voor starters georganiseerd om meer inzicht te krijgen in de (kwalitatieve) wensen van deze doelgroep, omdat deze doelgroep wél in kwantitatieve zin is meegenomen in woningbehoefteprognose, maar niet bevraagd is in het kwalitatieve onderzoek omdat zij op dit moment geen hoofdbewoner van een woning zijn. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de Woonvisie¹

3.2 Gewenst bouwprogramma

In de Woonvisie is, gebaseerd op de Woonbehoefte die is gebleken uit het Kwbo, het gewenste bouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Bij het Kwbo zijn woonwensen, woonvoorkeuren en de verhuisgeneigdheid van de inwoners onderzocht. Om te komen tot de behoefteberekening zijn de woonwensen gecorrigeerd naar inkomen waarmee een reëel beeld is ontstaan van de woonbehoefte: wat doelgroepen willen en wat doelgroepen kunnen betalen. Het onderzoek geeft geen inzicht in andere factoren zoals de financiële haalbaarheid van woningbouwlocaties.

Met dit gewenste bouwprogramma wordt zo optimaal mogelijk bijgedragen aan doelstelling 10 van de Woonvisie: *we voegen die woningen en woonmilieus toe waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komt door doorstroming.*

¹ Raadsinformatie 21-02-2019

Tabel 2. Gemeente Goirle. Gewenst bouwprogramma per kern 2019-2022

	Kern Goirle	Kern Riel
Boven- of benedenwoning	5%	15%
eengezinswoning in een rij	10%	5%
Flat/appartement met lift	35%	20%
Flat/appartement zonder lift	0%	0%
Twee-onder-een-kapwoning	20%	10%
Vrijstaande eengezinswoning	30%	50%
	Kern Goirle	Kern Riel
huur eengezinswoning	5%	5%
huur app/etagewoning	30%	20%
koop eengezinswoning	50%	55%
koop app/etagewoning	15%	20%
	Kern Goirle	Kern Riel
Huur < 720,-	30%	20%
Huur > 720,-	5%	5%
Koop < 185.000,-	5%	5%
Koop 185.000 - 275.000,-	25%	35%
Koop 275.000 - 430.000,-	25%	30%
Koop > 430.000,-	10%	5%
	Kern Goirle	Kern Riel
rustig stedelijk	25%	10%
woonwijk laagbouw	10%	0%
luxe woonwijk	15%	15%
Dorps	50%	75%

Bron: KWBO 2018, bewerking gemeente Goirle

Het gewenste woningbouwprogramma geeft de behoefte aan waar het gaat om woonmilieus, prijscategorieën (huur en koop) en woningtypen. Dit zijn verschillende kenmerken van woningen en locaties die op gespannen voet met elkaar en de (financiële) haalbaarheid van een project kunnen staan. Dit bijvoorbeeld omdat een dorpse woonwijken vraagt om een lage bebouwingsdichtheid en voor een hoog percentage woningen in de goedkopere prijscategorieën een groter aantal woningen noodzakelijk is voor de haalbaarheid. Ook ligt niet elk woningtype op elke locatie voor de hand en hebben doelgroepen behalve een voorkeur voor een prijs en een type woning, ook een wens ten aanzien van de locatie. Ouderen willen bijvoorbeeld nabij voorzieningen wonen. Daarnaast zijn er bij woningbouwontwikkeling er tal van andere beleidsambities, locatiekenmerken en wettelijke vereisten van invloed op de (financiële) haalbaarheid van het project. Eisen ten aanzien van duurzaamheid en levensloopbestendigheid hebben bijvoorbeeld een prijsverhogend effect. Ook locatiekenmerken kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden.

Om die reden is in de Woonvisie opgenomen dat op het moment dat initiatiefnemers gemotiveerd willen afwijken, het college kan afwegen hieraan mee te werken. Daarbij moet worden bijgedragen aan de doelstellingen van de Woonvisie en moet het totale programma per kern het uitgangspunt zijn.

Om hieraan invulling te geven zijn in de Woonvisie de volgende maatregelen opgenomen:

Maatregelen bij doelstelling 10: toevoegen van woningen en woonmilieus waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming

Nieuwbouw:

- De afspraken gemaakt voor de locaties Boschkens (fase 4c), Zuidrand, Thomas van Diessenstraat en de Maria Booschapkerk in Goirle en de Heisteeg en Leyoever in Riel zijn getoetst aan het programma van tabel 2 en voldoen aan de woningbehoefte. Inmiddels zijn de plannen voor wat betreft de woningprogrammering voor deze locaties feitelijk onherroepelijk
- Voor de andere locaties in de gemeente geldt dat we de initiatiefnemers het gewenste bouwprogramma en de gewenste woonmilieus van tabel 2 voorleggen en laten meewegen bij de prioritering van deze locaties
- We maken een uitzondering voor kleine projecten (< 5 woningen) deze hoeven niet te voldoen aan het gewenste bouwprogramma van tabel 2. Het betreft veelal 2-1 kap en vrijstaande koopwoningen die voldoen aan de woningbehoefte
- Initiatiefnemers kunnen gemotiveerd afwijken van het gewenste bouwprogramma
- We stimuleren CPO-projecten in Riel en Goirle gericht op de bouw van kleine goedkope koopwoningen voor starters en/of ouderen en geven voorrang aan projecten waarbij we afspraken kunnen maken die ervoor zorgen dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven (anti-speculatie), bijvoorbeeld in de vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (zie doelstellingen 1 en 3).

Van prioritering naar sturing

Bij de vaststelling van de Woonvisie het uitgangspunt was dat de gemeente Goirle in het stedelijk concentratiegebied meer locaties heeft dan zij nodig heeft om te voorzien in de woningbehoefte. In de woonvisie is prioritering van de woningbouwlocaties daarom als sturingsinstrument ingezet. En is opgenomen dat voor de prioritering de volgende stappen moeten worden gezet en criteria gehanteerd:

1. Kan op de potentiële bouwlocatie worden voorzien in de woonbehoefte?
Gaat het om het uitgangspunt bouwen naar behoefte?
2. Past een ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame stedenbouw?
Gaat het om het oplossen van leegstand en om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Zijn er andere beleidsdoelen waardoor ontwikkeling van een locatie voor de gemeente van belang is? Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar stedenbouw, cultuurhistorie, grondpositie en sturingsmogelijkheden, welzijnsdoelen.

Nu prioritering niet langer aan de orde is, zal de gemeente op een andere wijze moet zorgen dat invulling wordt gegeven aan de doelstellingen en ambities van de Woonvisie. Hiervoor wordt in hoofdstuk 5 van dit woningbouwprogramma een methodiek voorgesteld.

3.3 CPO en bijzondere woonvormen

In de Woonvisie is geconstateerd dat er bij jongeren en ouderen draagvlak lijkt te bestaan voor projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeversschap (CPO) en aan bijzondere woonvormen zoals tiny-houses, meergeneratie-woningen en (pre)mantelzorgwoningen. Deze behoefte is niet nader gekwantificeerd. Wel is aangegeven dat projecten die ruimte bieden voor deze initiatieven voorrang krijgen in de prioritering. Nu voorrang geven niet langer aan de orde is, zal het college op andere wijze deze bouwvormen en woonvormen stimuleren.

4. Woningbouwprogramma

De plannen die op het moment van vaststelling van de Woonvisie al in harde of gebonden plancapaciteit waren vastgelegd dragen bij aan het gewenste woningbouwprogramma. Een deel van deze woningen is reeds in aanbouw. Daarnaast heeft de locatie Bakertand vanwege de eerder gemaakte afspraken met gemeente Tilburg en eigen besluitvormingstraject doorlopen. In onderstaande tabellen is opgenomen in hoeverre met deze plannen al invulling wordt gegeven aan het gewenste bouwprogramma van de Woonvisie.

Woningcategorieën in lopende projecten

		woningbouwprogramma 2020 dd. 1 juni 2020						
Planfase			Koop			Huur		
	Projecten	Totaal	goedkoop ≤ € 185.000,00	middelduur € 185.000,00 - 275.000,00	duur 275.000,00	sociaal	middenhuur	duur
Harde capaciteit Riel	Leijoever	14	0	0	14	0	0	0
totaal Riel		14	0	0	14	0	0	0
Harde capaciteit Goirle	Hoek Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat	22	0	0	0	22	0	0
	Heisteeg	5	0	0	5	0	0	0
	Boschkens 5E (in aanbouw)	42	0	0	42	0	0	0
totaal Goirle		69	0	0	47	22	0	0
Totaal		83	0	0	61	22	0	0
Gebonden capaciteit Goirle	Barbara Benzpark	25	0	0	25	0	0	0
	Boschkens 4 c	22	0	0	22	0	0	0
	Maria Boodschap	19	0	0	19	0	0	0
	Zuidrand Van Besouw, fase 1	155	0	0	136	19	0	0
	Zuidrand Van Besouw, fase 2	35	0	8	20	7	0	0
	Zuidrand Van Puijenbroek	156	0	15	113	22	6	0
	Bakertand (deelgebied A+B+C) Aantallen ca. met m	735	38	45	457	130	65	0
Totaal gebonden		1147	38	68	792	178	71	0
Totaal		1230	38	68	853	200	71	0
Percentages totaal		100%	3%	6%	69%	16%	6%	0%
Percentages Riel		100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Gewenst percentage Riel			5%	35%	35%	20%	30%	0%
percentage Goirle			0%	0%	68%	32%	0%	0%
Gewenst percentage Goirle		100	5%	25%	35%	30%	0%	5%
	Voetnoot Bakertand: looptijd bouwplan: 10 jaar; Aantallen		controle %	100%				
	circa met marge van +5% of -5%; stedenbouwkundig nog uit te werken.							

Woningtypologieën lopende projecten

Planfase	woningbouwprogramma 2020 dd. 1 juni 2020							zorg
		Totaal	rijwoningen	appartement met lif	twee-onder-een-kapwoning	vrijstaand	Overig o.a. Patio's	
	Projecten							geschikt voor senioren en / of zorg / 0 treden
Harde capaciteit Riel	Leioever	14		0	6	0	8	8
totaal Riel		14	0	0	6	0	8	8
Harde capaciteit Goirle	Hoek Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat	22	0	22	0	0	0	22
	Heisteeg	5	0	0	0	5	0	0
	Boschkens 5E (in aanbouw)	42	0	0	28	10	4	
totaal Goirle		69	0	22	28	15	4	22
Totaal		83	0	22	34	15	12	30
Gebonden capaciteit Goirle	Barbara Benzpark	25	0	0	0	15	10	10
	Boschkens 4 c	22	0	0	6	7	9	9
	Maria Boodschap	19	0	19	0	0	0	19
	Zuidrand Van Besouw, fase 1	155	65	32	56	2	0	32
	Zuidrand Van Besouw, fase 2	35	19	0	14	2	0	0
	Zuidrand Van Puijenbroek	156	69	24	12	23	28	24
	Bakertand (deelgebied A+B+C) Aantallen ca. met m	735	190	170	236	139	0	0
Totaal gebonden		1147	343	245	324	188	47	94
Totaal		1230	343	267	358	203	59	124
Percentages totaal		100%	28%	22%	29%	17%	5%	10%
Percentages Riel		100%	0%	0%	43%	0%	57%	57%
Gewenst percentage Riel			5%	20%	10%	50%		
percentage Goirle			0%	32%	41%	22%		
Gewenst percentage Goirle		100	10%	35%	20%	30%		
	Voetnoot Bakertand: looptijd bouwplan: 10 jaar; Aantallen		controle %	100%				
	circa met marge van +5% of -5%; stedenbouwkundig nog uit							
	te werken.							

Nieuwe projecten

Voor de nieuwe initiatieven is op dit moment nog niets vastgesteld over prijzen, typen en doelgroepen. De eerdergenoemde aantallen geven een indicatie van hoeveel woningen er op de locatie mogelijk zijn, maar omdat de projecten eerder niet geprioriteerd waren staat er verder nog niets vast. Deze initiatieven zullen in de tabellen worden opgenomen zodra daar meer duidelijkheid over is. Pas op het moment dat er besluitvorming is over invulling van de nieuwe locaties kan het effect hiervan voor het gewenste woningbouwprogramma inzichtelijk worden gemaakt in de tabellen.

Potentiële projecten		
	Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat	25
	De Wildert	35
	Mainframe	10
	t Loket	30
	Van Gorp-de Boer	20
	Molenpark	50
	Boerenschuur Tuinmeubelen	20
	Boerenschuur	25
	Tilburgsweg 209	35
	Texaco	15
	Dorpsstraat / Kerkstraat	12
	REAS Euro	
Totaal		277

5. Beoordeling nieuwe projecten

Nu prioritering van woningbouwlocaties niet langer nodig is, moet op een andere wijze dan in de Woonvisie is voorzien invulling worden gegeven aan de wijze waarop de doelstelling van de Woonvisie worden bereikt. In het bijzonder gaat het dan om doelstelling 10: we voegen die woningen en woonmilieus toe waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming. Doelstelling 11: we hanteren bij de prioritering van woningbouwlocaties het gewenste bouwprogramma (tabel 2) en aanvullend de criteria duurzaamheid, levensloopbestendigheid en ruimte voor CPO-initiatieven. Dit biedt handvatten om invulling te geven bij de beoordeling van de nieuwe initiatieven.

Door de uitgangspunten uit de Woonvisie op te nemen in de randvoorwaarden voor locaties kan per locatie aan de voorkant, inzichtelijk worden gemaakt of en in welke mate een initiatief bijdraagt aan de ambities en doelstelling die zijn opgenomen in de woonvisie en aan andere beleidsdoelen van de gemeente. De locatie en de locatiekenmerken zijn daarbij het uitgangspunt, dus niet in het initiatief, dat wordt ingediend. Het college maakt per locatie deze afweging, maar toetst daarbij wel aan het totale woningbouwprogramma. De woningbouwlocaties in de gemeente zijn relatief klein, dit betekent dat het gewenste woningbouwprogramma niet per locatie kan worden opgelegd. Per locatie moet het college daarom afwegen wat op de specifieke locatie het belangrijkste is, met inachtneming van het totale woningbouwprogramma.

5.1 Het college stelt randvoorwaarden voor ontwikkeling van een locatie

De locatie van een woningbouwinitiatief is een gegeven evenals de (stedenbouwkundige) kenmerken van een locatie, de omgeving van de locatie en eventuele beperkingen van een locatie. Door de locatie als uitgangspunt te nemen kan het college hiervoor randvoorwaarden opstellen met de Woonvisie als uitgangspunt. Hiermee geeft het college actief aan wat voor de gemeente het voorkeursprogramma voor deze locatie is in plaats van te reageren op een initiatief. Hierbij komen achtereenvolgens de volgende vragen aan de orde:

Waar worden de woningen gebouwd?

De kenmerken van de locatie zijn bepalend voor het gewenste woonmilieu op de locatie en de hieraan gekoppelde randvoorwaarden ten aanzien van stedenbouw, groen, verkeer en milieu. Eventuele belemmeringen (bijvoorbeeld geluid of milieu) op een locatie zijn een gegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Ook zijn locatiekenmerken van belang voor de vraag of een locatie zich leent voor ontwikkelen in CPO of een bijzondere woonvorm.

Voor wie wordt er gebouwd? (voor wie moet er worden gebouwd?)

De ligging van de locatie, bijvoorbeeld de nabijheid van voorzieningen, maakt de locatie meer of minder geschikt voor de doelgroepen zoals deze zijn beschreven in de Woonvisie. Zo geven ouderen aan in de nabijheid van voorzieningen te willen wonen. De gewenste prijsklasse voor woningen, zoals deze zijn gebleken uit het Kwbo is niet alleen een woonwens, maar heeft te maken met het inkomen van de woningzoekende. Het inkomen bepaalt de maximale hypotheek. Marktwerking en eventuele kostenstijgingen in de bouwwereld zijn verkoopprijzen lastig te beïnvloeden en zonder een positieve grondexploitatie worden er nergens woning gebouwd. De prijscategorie moet daarom

bepalend zijn voor het type woning dat wordt gebouwd, binnen de grenzen die de locatie biedt.

Wat wordt er gebouwd?

Voor deze vraag is zowel de locatie (het woonmilieu) als de doelgroep bepalend. Appartementen liggen in een dorps woonmilieu minder voor de hand dan nabij de kernen, starters en jongeren hebben over het algemeen niet de financiële middelen om vrijstaande woningen te kopen, voor ouderen zullen woningen levensloopbestendig moeten zijn. Niet persé omdat dit voor ouderen bij aankoop noodzakelijk is, maar zodat de woningen toekomstgeschikt is en indien mogelijk makkelijk aan te passen is aan een groeiende zorgbehoefte. Bij de vraag wát er op een locatie wordt gebouwd zijn daarom de doelgroep én de locatie bepalend. Woningen in een lagere prijsklasse zijn doorgaans kleiner dan duurdere woningen. Door hierin te sturen worden (grote) prijsstijgingen tijdens het ontwikkelproces tegengegaan.

Aan Welk ander (beleids)doel van de gemeente wordt bijgedragen door woningbouw op deze locatie?

Hierbij kan worden gedacht aan duurzaamheid, ruimte voor CPO, bijzondere woonvormen en levensloopbestendigheid, zoals in de maatregelen bij doelstelling 11 van de Woonvisie is vastgelegd, maar kan ook worden gedacht aan sanering, behoud van erfgoed of voorkomen van leegstand. Woningbouw kan worden ingezet om een probleem op te lossen of een beleidsdoel, anders dan wonen, te bereiken.

HOE past het plan in het totale woningbouwprogramma?

In de Woonvisie is vastgesteld dat het uiteindelijk gaat om het totale woningbouwprogramma per kern. Dit is medebepalend voor de te stellen randvoorwaarden waarbij het gewenste woningbouwprogramma het uitgangspunt is voor het totaal van de nieuwe initiatieven. Voor plannen die voor het vaststellen van de Woonvisie in harde of gebonden capaciteit zijn vastgelegd geldt dat hier niet meer kan worden gestuurd, dus hierin niet worden meegenomen.

De afweging bij het stellen van randvoorwaarden

Door het beantwoorden van deze vragen kan het college, op objectieve wijze, het voorkeurscenario voor de locatie schetsen en als randvoorwaarden vaststellen per locatie. Daarbij kan het college op grond van bovenstaande afweging bepalen of de locaties (deels) in CPO kan worden ontwikkeld

Bij het maken van dit voorkeurscenario moet het college afwegen welk van bovengenoemde doelen en wensen het zwaarste weegt op de specifiek locatie. Als een extra inspanning op het gebied van betaalbaarheid noodzakelijk is, kan dit betekenen dat er concessies moeten worden gedaan op het gewenste woonmilieu. Door op voorhand aan te geven welk gewicht het college geeft aan de verschillende belangen weten initiatiefnemers waar ze aan toe zijn.

De kunst is om per locatie een zorgvuldige afweging te maken ten aanzien van de doelen, wensen en mogelijkheden die een locatie biedt.

5.2 Het college toetst het initiatief aan de randvoorwaarden

Initiatiefnemers zijn bekend met de Woonvisie. Op het moment dat de randvoorwaarden voor het betreffende initiatief, door het college zijn vastgesteld kan een initiatief hieraan worden getoetst en kunnen partijen gemotiveerd aangeven hoe zij invullingen gaan geven aan de gestelde randvoorwaarden. Van belang is daarbij dat initiatiefnemers dit inzichtelijk maken wat hun plannen zijn op basis van de vragen die hiervoor zijn benoemd. Deze vragen moeten aan de voorkant worden beantwoord en zijn het uitgangspunt zijn voor de uitwerking van een initiatief in een stedenbouwkundig plan/bestemmingsplan. Dit om te voorkomen dat stedenbouwkundige plannen worden gemaakt en pas op een later nog moet worden voor wie er, in welke prijscategorie en in welk woningtype wordt gebouwd.

5.3 Het college maakt een afweging

Op het moment dat door de initiatiefnemer wordt afgeweken van de gestelde randvoorwaarden, maakt het college een afweging of zij wel of niet mee werkt aan de ontwikkeling. Ook hier is sprake van een weging van de verschillende doelen. Als een initiatief meteen volledig voldoet aan de randvoorwaarden kan snel worden meegewerkt. Als er redenen zijn waarom dit niet kan wordt dit door gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk besproken wordt gekeken naar wat er wél kan.

Van belang hierbij is dat de financiële haalbaarheid van een project cruciaal is voor de bouw van de woningen. De gemeente kan sturen in het programma en eisen stellen wat er wel en niet mag. De gemeente kan niet afdwingen dat er daadwerkelijk wordt gebouwd als zij zelf de grond niet in eigendom heeft. Voor elke locatie is het uitgangspunt dat woningbouw moet bijdragen aan de doelen van de Woonvisie. Als blijkt dat initiatiefnemers hieraan niet kunnen of willen bijdragen op een locatie kan de gemeente afwegen of actieve grondpolitiek een oplossing kan bieden. Hoe zij deze afweging maakt is beschreven in de grondnota. Gelet op de druk op de woningmarkt is vertraging onwenselijk dus moet de snelheid waarop gerealiseerd kan worden ook worden meegewogen bij de beoordeling, naast de andere doelen en ambities.

Mochten feiten en omstandigheden veranderen, waardoor op een later moment wijzigingen nodig zijn, wordt opnieuw een afweging gemaakt. Flexibiliteit is nodig om in te kunnen spelen op (behoefte) ontwikkelingen.

CPO en antispeculatie

De gemeente wil CPO-initiatieven stimuleren. Nu prioritering niet langer nodig is, is CPO een beleidsdoel dat meegewogen wordt in de afweging per locatie. Daarnaast stimuleert de gemeente CPO door initiatiefnemers en grondeigenaren met elkaar in contact te brengen. De gemeente heeft, op de locaties in het centrum na, op dit moment geen grond om die aan CPO-initiatieven kan worden aangeboden. Als de gemeente ervoor kiest om locaties beschikbaar te stellen voor CPO, is dit voor een markconforme prijs.

De gemeente kan gaan antispeculatiebeding opleggen op grond die geen eigendom van de gemeente is.

5. Vervolg

6.1 Verandering en flexibiliteit

De woningmarkt en de woningbouwontwikkeling zijn voortdurend in beweging en van veel factoren afhankelijk. Dit betekent dat het woningbouwprogramma een stand van zaken weergeeft, maar een dynamisch document is. Jaarlijks moet worden gekeken wat de stand van zaken is, welke ontwikkelingen er zijn ten opzichte van het vorige jaar en tot welke veranderingen dit heeft geleid. Van belang daarbij is bijvoorbeeld welke woningen zijn opgeleverd en of er wijzigingen zijn in de behoefte-ontwikkeling. Dit bepaalt de bouwopgave voor de volgende tienjaarperiode. Ook marktontwikkelingen of wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanleiding zijn voor wijzigingen.

6.2 Communicatie

Met dit woningbouwprogramma wordt inzicht gegeven in de stand van zaken voor wat betreft de plannen in harde capaciteit en de plannen in gebonden capaciteit. Voor de nieuwe initiatieven geeft het college aan hoe zij deze, binnen de kaders van de Woonvisie, de komende tijd gaat toetsen. Door dit voor alle projecten op eenduidige en transparante wijze te doen én de raad hiervan op de hoogte te houden, is continu inzichtelijk in hoeverre wordt bijgedragen aan de doelstelling van de Woonvisie enerzijds en heeft de gemeenteraad voldoende inzicht om zijn controlerende taak goed uit te voeren. Door goede afspraken te maken over de verschillende taken en rollen én inzicht in de ontwikkelingen uit te wisselen wordt vertraging voorkomen.

Eerder hebben college en raad hierover afspraken gemaakt over een format per woningbouwlocaties en het procedureschema voor bestemmingsplannen. Voor de woningbouwlocaties stelt het college voor om:

- De formats per project én het totaaloverzicht woningbouwprogramma 4 keer per jaar aan te bieden aan de gemeenteraad;
- In principe 1 x per jaar de ontwikkelingen en het woningbouwprogramma met elkaar te bespreken;
- Aan het eerder vastgestelde procedureschema² toe te voegen dat het college de raad informeert over vastgestelde randvoorwaarden voor een locatie.

² Bijlage 1, procedureschema