

WOONVISIE GEMEENTE GOIRLE

2019-2022

02-07-2019

VOORWOORD

Met trots presenteren wij u hierbij de nieuw Woonvisie 2019-2022. In de visie sluiten we aan op de thema's duurzaamheid en dienstbaarheid uit het bestuursakkoord. We streven naar een woningvoorraad in Goirle die niet alleen nu maar ook in de toekomst tegemoet komt aan de behoefte van alle Goirlenaren. Wij willen voor alle leeftijdsgroepen woningen die aansluiten bij de behoefte. Daarmee verhinderen wij dat inwoners gedwongen worden om uit Goirle te vertrekken. We willen verder dat de bestaande woningvoorraad optimaal wordt benut en dat de nieuwbouw weinig tot geen energie gebruikt en zo min mogelijk CO2 uitstoot.

Het tweede centrale thema van het bestuursakkoord is dienstbaarheid. Deze visie is in lijn met dit thema opgesteld in nauwe samenwerking met de inwoners van Goirle, met diverse professionele partijen, met bewonersvertegenwoordigers en met de raad. Samen hebben we de thema's en onderwerpen bepaald en accenten gelegd.

Het resultaat is een gedragen visie op het wonen in Goirle, met een toekomstbeeld voor zowel Goirle als Riel en met mogelijkheden voor huisvesting voor alle doelgroepen. Of het nu gaat om starters, doorstromers, ouderen, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten of huishoudens die bijzondere aandacht behoeven. En dat in een groene en aantrekkelijke woonomgeving.

Met dit nieuwe beleid hebben we een gedegen en toekomstgerichte basis voor de komende vier jaar. We gaan graag met alle betrokkenen aan de slag om de maatregelen uit de visie uit te voeren.

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Goirle

VISIE EN AMBITIES

De gemeente Goirle stelt iedere 4 jaar aan het begin van een nieuwe bestuursperiode haar woonbeleid opnieuw vast. In het Bestuursakkoord 2018-2022 (22 mei 2018) zijn twee thema's leidend: duurzaamheid en dienstbaarheid. Uit het gedeelte in het akkoord dat gaat over bouwen en wonen is de volgende visie voor de Woonvisie afgeleid.

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.

Aansluitend op deze visie zijn in het bestuursakkoord de volgende aandachtspunten voor het nieuwe woonbeleid opgenomen:

- Wij willen graag aan CPO-projecten (ook zorg gerelateerd en voor nieuwe woonvormen voor ouderen) meer mogelijkheden bieden
- Om scheef wonen zowel in koop- als in huurwoningen te voorkomen moet er een goede balans zijn tussen koop- en huurwoningen
- Nieuwe woningen moeten energieneutraal zijn en de bestaande woningen moeten versneld worden verduurzaamd

We hebben samen met de bij het opstellen van deze Woonvisie betrokken partijen de visie uitgewerkt en de volgende thema's en bijhorende ambities voor de Woonvisie opgehaald.

Doelgroepen

Ambitie: we luisteren goed naar degenen die op zoek zijn naar een andere woning in de gemeente Goirle. Het gaat om jongeren die zelfstandig willen wonen, doorstromers die zich willen verbeteren op de woningmarkt, ouderen die een beter bij de leeftijd passende woning met of zonder zorg nodig hebben of bijzondere doelgroepen met specifieke woningbehoeften.

Duurzaamheid

Ambitie: we willen een duurzame gemeente zijn die zorgvuldig om gaat met energie, water en grondstoffen. Het duurzaamheidsbeleid is vastgelegd in het Milieubeleidsplan Duurzaam Goirle 2017-2022 en raakt het wonen op het thema energie en vermindering van CO2 uitstoot.

Woonomgeving

Ambitie: we willen een gemeente zijn die aantrekkelijk is voor jong en oud in een prettige en groene omgeving. De woning zelf speelt hierin uiteraard een rol, maar ook de locatie, de woonomgeving en de voorzieningen zijn hierbij van belang.

Nieuwbouw

Ambitie: we willen in Goirle voldoende en de juiste woningen bouwen en de gewenste woonmilieus toevoegen. We nemen de woningbehoefte van de Goirlenaren als uitgangspunt bij het bouwen en realiseren. En we houden bij de woningprogrammering rekening met woningen en de woonmilieus die door verhuizingen beschikbaar komen.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD.....	2
VISIE EN AMBITIES.....	3
1. AANLEIDING, WERKWIJZE EN OPZET.....	5
2. SCHETS WONINGMARKT EN KADERS.....	6
3. DOELGROEPEN.....	9
4. DUURZAAMHEID EN WONEN.....	16
5. LEEFBAARHEID EN WOONOMGEVING.....	18
6. NIEUWBOUW.....	19
DEFINITIES EN BEGRIPPEN.....	24
OVERZICHT BIJLAGEN.....	27

1. AANLEIDING, WERKWIJZE EN OPZET

Aanleiding

De gemeente Goirle stelt iedere 4 jaar aan het begin van een nieuwe bestuursperiode haar woonbeleid opnieuw vast. Met bijdragen van de inwoners en de bij het wonen betrokken partijen in de gemeente is een overzicht gemaakt van thema's en onderwerpen die zeker niet mogen ontbreken in de nieuwe Woonvisie. De Woonvisie gemeente Goirle 2019-2022 vervangt de Woonvisie gemeente Goirle 2015.

Werkwijze

De inwoners van de kernen Goirle en Riel zijn uitgebreid geënquêteerd in het kader van het regionaal Kwalitatief WoningBehoeft Onderzoek (KWBO). Alle inwoners van de gemeente zijn per brief aangeschreven en gevraagd mee te doen aan het KWBO. Daarnaast is in het Goirles Belang een oproep gedaan om aan de enquête mee te doen. Uiteindelijk hebben 861 inwoners meegedaan. Ze zijn bevraagd over hun woonwensen en woningbehoeften (zie Bijlagen 1 tot en met 4).

Begin januari 2018 zijn door het Brabants Dagblad samen met lokale groeperingen twee bijeenkomsten in Riel en Goirle georganiseerd onder de noemer 'het gevoel van Riel' en 'het gevoel van Goirle'. De signalen die hier zijn opgehaald over wat inwoners belangrijk vinden in hun dorp zijn meegenomen bij het bepalen van de thema's en onderwerpen van de Woonvisie. Daarnaast zijn de uitkomsten van de enquête, die door de werkgroep Wonen van Seniorenbelang Riel is gehouden onder de 55-plussers in Riel, gebruikt bij het opstellen van de Woonvisie.

Ook zijn de bij het wonen in Goirle betrokken partijen (initiatiefnemers, Leystromen, makelaars, zorginstellingen) alsmede vertegenwoordigers van bewoners (huurdersorganisaties, belangenorganisaties en energie coöperaties) gevraagd mee te denken over de onderwerpen van de Woonvisie en het woonbeleid. De resultaten van de bijeenkomst op 1 november 2018 zijn input geweest voor de Woonvisie (zie Bijlage 5 voor de terugmelding).

De raad is op 23 oktober 2018 bij elkaar geweest om beeldvormend over de Woonvisie te overleggen. Op 18 december 2018 en 26 maart 2019 heeft de raad zich oordeelsvormend uitgesproken over de thema's en onderwerpen en heeft de raad richtinggevende keuzes meegegeven voor de Woonvisie.

Op verzoek van de raad is de woningbehoefte van starters aanvullend in beeld gebracht door het beleggen van twee bijeenkomsten voor jongeren en door een online enquête. De resultaten zijn meegenomen in de Woonvisie (zie ook Bijlage 6).

Opzet

In het volgende hoofdstuk schetsen we een beeld van de meeste recente en te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook vatten we de belangrijkste uitkomsten voor de gemeente Goirle van het regionale KWBO samen.

In de daarop volgende hoofdstukken gaan we in op de thema's doelgroepen, duurzaamheid, leefbaarheid en woonomgeving en op de nieuwbouw. Per thema worden doelstellingen geformuleerd en bijhorende maatregelen.

In de bijlagen wordt de nodige achtergrondinformatie gepresenteerd.

2. SCHETS WONINGMARKT EN KADERS

Schets woningmarktontwikkelingen en verwachtingen

De bevolking in de gemeente Goirle is de afgelopen jaren gegroeid met ongeveer 140 inwoners per jaar tot 23.780 per 1-1-2019. De verwachting is dat de bevolking nog licht blijft groeien tot circa 24.600 inwoners in 2030. Het aantal huishoudens is per 1-1-2019 10.280 en zal nog groeien tot bijna 11.000 in 2030 (zie ook Bijlage 7. Woningmarktanalyse Goirle).

In regioverband is afgesproken (Perspectief op wonen en woningbouw, Hart van Brabant, vastgesteld 19 december 2018. Zie ook Bijlage 2), dat de gemeente Goirle over de jaren 2018-2028 circa 100 woningen per jaar mag bouwen. Dit is inclusief 100 extra woningen die Goirle bouwt voor de behoefte van de gemeente Tilburg als onderdeel van de woningbouwafspraken die met Tilburg zijn gemaakt over de bouwlocatie De Bakertand (voor de regionale afspraken zie Bijlage 8). In het Ruimtelijk Regionaal Overleg (provincie en gemeenten) worden jaarlijks in regioverband de woningbouwafspraken geactualiseerd en verplichtend vastgelegd (provinciale Verordening Ruimte). Deze regioafspraken passen binnen het beleid van het 'regionaal Woonkader Hart van Brabant', dat op haar beurt weer past binnen de Brabantse Agenda Wonen (provincie Noord-Brabant) en dat aansluit bij de provinciale bevolkings- en woningbouwprognoses.

De afgelopen jaren hebben zich meer mensen in Goirle gevestigd dan dat er zijn vertrokken. De vertrekkers zijn vaker jongeren tussen de 15 en 25 jaar. Een deel vertrekt om werk- of studieredenen en een deel omdat ze in de gemeente geen passende woning kan vinden. De vestigers zijn vooral 30-40 jarigen met kinderen. Zij komen naar Goirle vanwege het aantrekkelijke woon- en leefmilieu. De komende jaren verwachten vooral een groei van het aantal huishoudens 75-plus. Tot 2030 komen er circa 1.000 75-plus huishoudens bij. Uiteraard wonen deze mensen al ergens, maar een deel zal een bij de leeftijd passende woning zoeken (nultreden, aangepast, geclusterd) of naar een onzelfstandige wooneenheid verhuizen bijvoorbeeld in een verpleeghuis (beschermd, beschut wonen). Ook het aantal huishoudens met kinderen groeit de komende jaren nog licht: +150 tot 2030.

Niet alle woningbehoefte kan worden opgevangen in nieuwbouw. Een belangrijk deel van de toekomstige woningzoekenden zal huisvesting vinden in de bestaande woningen in de gemeente (ruim 10.000).

Hiervan staan er ruim 9.000 in de kern Goirle en ruim 1.000 in Riel.

De woningvoorraad in de gemeente Goirle bestaat voor 70% uit koopwoningen (7.100). Van de circa 3.000 huurwoningen zijn er ruim 2.400 van Leystromen zijn en ruim 500 van overige verhuurders. Van de in totaal circa 3.000 huurwoningen hebben 2.450 woningen een huur onder de € 720,- en ruim 550 een huur boven de € 720,-. In de kern Riel staan bijna geen gestapelde woningen (appartementen) en is het aandeel koopwoningen bijna 90%. In de kern Goirle is bijna 70% van de woningen een koopwoning en is 18% een gestapelde woning. Zowel de huur- als de koopwoningen zijn in Riel duurder dan in de kern Goirle, maar de prijzen in de koopsector groeien naar elkaar toe.

De zoektijd¹ voor een sociale huurwoning van Leystromen is circa 8 maanden. Mensen schrijven zich preventief in om wachttijd op te bouwen en staan gemiddeld 9 jaar ingeschreven.² De lange inschrijftijd wordt grotendeels veroorzaakt door de grote groep ouderen onder de woningzoekenden. Ouderen hebben volgens Leystromen vooral behoefte aan een appartementen met lift.

¹ tijd tussen de eerste reactie op een geadverteerde woning in Woning in Zicht tot de werkelijke woningtoewijzing

² Het betreft gegevens van de periode oktober 2017 tot en met 2018

Regionaal kwalitatief woningbehoefteonderzoek

In 2018 is door de regio Hart van Brabant een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit regionaal Kwalitatief WoningBehoefteOnderzoek (KWBO) geeft kennis en inzicht in de woonwensen en behoeften van de inwoners van de regio (voor de samenvatting zie Bijlage 8).

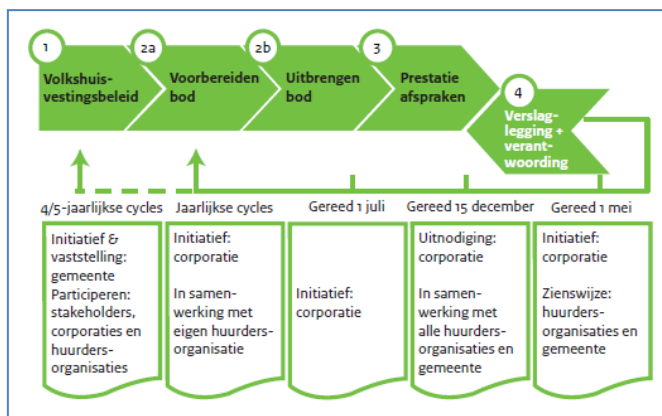
De inwoners van de gemeente Goirle zijn zeer tevreden over hun woonsituatie en geven deze een rapportcijfer 8,1. Ze zijn uiterst tevreden over hun woningen, hoe men met elkaar omgaat, de hoeveelheid groen en de veiligheid. Aandacht behoeft in zowel de kern Goirle als Riel het parkeren, het verkeer en de kwaliteit van het groen. Voor mensen van buiten de gemeente is de kern Goirle aantrekkelijk door haar winkels, voorzieningen en dorps uitstraling. In Riel worden het dorps, landelijke karakter en de rust aantrekkelijk gevonden.

De verhuiscandidate in de kern Goirle willen vooral dorps wonen of een rustig stedelijk woonmilieu, luxe woonwijk of woonwijk met laagbouw. De woningen die gewenst worden passen bij deze woonmilieus en zijn vrijstaand, 2-1-kap, appartement met lift of een rijwoning. Er zijn al veel wijken met een dorps woonmilieu en er staan al veel rijwoningen in de kern Goirle. De behoefte aan dorps woonmilieus en rijwoningen kan daarom voor een deel worden ingevuld door bij verhuizingen beschikbaar komende dorps woonmilieus en vrijkomende rijwoningen.

In de kern Riel willen de verhuiscandidate vooral dorps en landelijk wonen of in mindere mate een luxe woonwijk. De bijhorende woningen zijn vooral vrijstaande woningen en in mindere mate 2-1-kap, rijwoningen en appartementen met lift. Ook in Riel moeten gezien het bestaande aanbod minder dorps woonmilieus en rijwoningen worden toegevoegd, dan gemeten als woonwens.

Woningwet en rol van de gemeente

De Woningwet (ingegaan 1 juli 2015) zet in op een verdere versterking van lokale, gemeentelijke sturing en goede prestatieafspraken. Het samenspel tussen gemeenten en woningcorporaties loopt op hoofdlijnen idealiter als volgt. De gemeente legt haar volkshuisvestingsbeleid vast in een Woonvisie of Nota Wonen. De in de gemeente werkzame woningcorporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Jaarlijks geeft ze bij de gemeente aan hoe ze aan de uitvoering wil bijdragen (overzicht voorgenomen activiteiten). Dit wordt gezien als een bod van de



Bron: Handreiking prestatieafspraken-Samenwerken volgens de Woningwet 2015

woningcorporatie aan de gemeente. De corporatie nodigt de gemeente uit om hierover afspraken te maken. De gemeente kan het bod van de corporatie beoordelen onder meer doordat ze inzicht kan krijgen in de financiële prestatie van de corporatie.

Huurdersorganisaties worden nadrukkelijk betrokken bij het maken van prestatieafspraken.

We werken al een aantal jaren met deze systematiek en hebben op 10 december 2018 Prestatieafspraken gemaakt met Leystromen voor de jaren 2019-2022.

Huisvestingswet en woonruimteverdeling

In de Huisvestingswet (in werking 1 januari 2015) is vrije vestiging uitgangspunt en mogen gemeenten alleen als er sprake is van aantoonbare schaarste bijsturen. Woonruimteverdeelregels en regels over bijvoorbeeld het al dan niet splitsen van woningen, moeten vervolgens worden vastgelegd in een Huisvestingsverordening. Er is geen sprake van onevenredige schaarste op de sociale huurwoningmarkt in Goirle. De zoektijd voor een sociale huurwoning is met circa 8 maanden acceptabel. Ook wordt in de in

regioverband afgesproken woningbouwaantallen rekening gehouden met de inloop van een woningtekort. Er is dan ook geen behoefte aan een huisvestingsverordening. De woningen die beschikbaar komen worden door Leystromen aangeboden in het systeem Woning In Zicht.

Omgevingswet

Op 1 januari In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet is de basis voor het nieuwe stelsel van regelgeving voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet bundelt de wetgeving en de regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De Woonvisie zal op termijn onderdeel gaan uitmaken van de onder de Omgevingswet op te stellen Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is een integraal beleidsplan op genoemde terreinen en is op 1 januari 2021 gereed.

3. DOELGROEPEN

Ambitie: we luisteren goed naar degenen die op zoek zijn naar een andere woning in de gemeente Goirle. Het gaat om jongeren die zelfstandig willen wonen, doorstromers die zich willen verbeteren op de woningmarkt, ouderen die een beter bij de leeftijd passende woning met of zonder zorg nodig hebben of bijzondere doelgroepen met specifieke woningbehoeften.

Doelstelling 1: we organiseren dat er voldoende woningaanbod is voor starters en jongeren

Jonge starters op de woningmarkt die in de gemeente Goirle willen wonen, helpen we aan een passende woning. De belangrijkste mogelijkheden liggen in de bestaande woningvoorraad en voor een deel in de nieuwbouw.

Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens tot 25 jaar in de gemeente Goirle schommelt de komende jaren rond de 200 en de verwachting is dat het aantal jonge één- en tweepersoonshuishoudens licht gaat afnemen.

Jongeren onder de 25 jaar zijn meer dan gemiddeld verhuisgeneigd. Jongeren vragen voor 90% een grondgebonden woning en 10% wil een appartement. Ongeveer 20% wenst een huurwoning en 80% een koopwoning.

Het indicatieve beeld van de online enquête onder starters³ geeft een aanscherping voor de groep jongeren die nog thuis of op kamers woont. Van de starters wil 1/3 deel een appartement en 2/3 deel een grondgebonden woning. Ongeveer de helft zoekt in de huur en de andere helft in de koopsector. Door rekening te houden met de woonvoorkeuren van jongeren en starters voorkomen we dat ze noodgedwongen moeten verhuizen uit de gemeente om een passende woning te vinden. Echter jongeren die vertrekken voor hun studie of voor werk zijn moeilijk vast te houden.

Jongeren die in de gemeente Goirle willen huren kunnen vooral terecht bij Leystromen. Leystromen heeft ruim 2.400 huurwoningen in de gemeente. De zoektijd voor een sociale huurwoning is momenteel minder dan een jaar, waardoor er voldoende kansen zijn voor jongeren die willen huren. Ons doel is dat het aandeel bereikbare sociale huurwoningen (< €720,-) in de voorraad niet terugloopt, maar constant blijft en het aantal bereikbare huurwoningen meegroeit met de groei van het aantal huishoudens, zodat de zoektijd niet oploopt.

Het aantal huurwoningen boven de €720,- is in de gemeente Goirle beperkt (ruim 550). Jongeren die willen huren en door hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zijn aangewezen op deze duurdere huurwoningen. Het aanbod is beperkt, maar uit het Kwalitatieve Woning Behoeftte Onderzoek 2018 blijkt dat ook de behoefte niet groot is. We beseffen dat de praktijk weerbarstiger kan zijn. Vandaar dat we bij de herontwikkeling van bestaande (woning-)voorraad of te realiseren nieuwbouw ontwikkelaars vragen in hun aanbod rekening te houden met de zogenaamde middensegment huur (€720-€1000) voor zowel jongeren als ouderen.

Het grootste probleem voor starters en jonge woningzoekenden die willen kopen in de gemeente Goirle is de betaalbaarheid van de beschikbaar komende koopwoningen. Woningzoekenden vragen jaarlijks ongeveer 60 woningen tot € 185.000,-. Het aantal woningen in de bestaande voorraad met verwachte verkoopprijs onder de € 185.000,- is echter slechts beperkt (= ca 100 woningen, zie Bijlage 2). Het is dus zaak dat deze goedkope koopwoningen door doorstroming beschikbaar komen. We proberen door gerichte nieuwbouw huishoudens te verleiden hun goedkope koopwoning te verlaten. Daarnaast zien we ruimte op de woningmarkt om in beperkte aantallen koopwoningen tot € 185.000,- toe te voegen.

³ huishoudens dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat

En we vinden dat nieuw te ontwikkelen locaties ten behoeve van de leefbaarheid een gedifferentieerd aanbod aan woningen moet kennen. Daar horen ook jongeren en starters bij. Vandaar dat in het nieuwbouwprogramma voor de komende jaren ook een aandeel koopwoningen voor jonge en startende huishoudens is opgenomen (zie tabel 2).

De gemeente Goirle kent de starterslening als instrument om koopstarters⁴ de mogelijkheid te bieden voldoende te kunnen lenen om een woning te kopen. De lening wordt 5 tot 6 keer per jaar verstrekt. We willen het gebruik en de reikwijdte van de regeling evalueren. Vragen die beantwoord moeten worden zijn onder meer of de lening terecht komt bij de beoogde doelgroep die anders niet kan kopen en of de koopgrens van € 223.500,- uit de regeling nog past bij de doelgroep.

Recente initiatieven van groepen jongeren laten zien dat er een draagvlak lijkt voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gericht op het realiseren van goedkope kleine koopwoningen voor deze doelgroep. De kleinere goedkope koopwoningen kunnen ook aantrekkelijk zijn voor ouderen mits levensloopbestendig gebouwd. Zie ook doelstelling 3. We stimuleren CPO-projecten in Riel en Goirle gericht op de bouw van kleine goedkope koopwoningen voor starters en/of ouderen. Het is gewenst dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven. Het college ontwikkelt daarom een beleidsvisie met antispeculatieve maatregelen voor CPO-projecten, bijvoorbeeld Maatschappelijk Gebonden Eigendom. De raad stelt deze beleidsvisie vast.

Maatregelen bij doelstelling 1: voldoende woningaanbod voor starters en jongeren

Bestaande voorraad:
<ul style="list-style-type: none"> We maken met Leystromen prestatieafspraken over het aantal bereikbare huurwoningen (< € 720,-) voor de diverse doelgroepen, waaronder starters en jongeren. Uitgangspunt is dat het aandeel bereikbare sociale huurwoningen (< €720,-) in de gemeente Goirle constant blijft en het aantal bereikbare huurwoningen meegroeit met de groei van het aantal huishoudens, zodat de zoektijd niet oploopt
Nieuwbouw:
<ul style="list-style-type: none"> We leggen initiatiefnemers een gewenst bouwprogramma voor nieuw te ontwikkelen locaties voor (zie tabel 2) met een beperkt deel duurdere huurwoningen (> € 720,-) en een deel goedkope woningen tot €185.000,- bedoeld voor jongeren en starters In het gewenste bouwprogramma (zie tabel 2) zetten we ook in op het bouwen van woningen tussen de € 185.000,- en de € 275.000,- om huishoudens te verleiden te verhuizen/ door te stromen uit woningen tot € 185.000,- We stimuleren CPO-projecten in Riel en Goirle gericht op de bouw van kleine goedkope koopwoningen voor starters en/of ouderen. We streven naar het maken van antispeculatieve afspraken die ervoor zorgen dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven. Daarvoor stelt de raad een nadere beleidsvisie vast.
Overig:
<ul style="list-style-type: none"> We evalueren het gebruik en de reikwijdte van de starterslening We onderzoeken of het mogelijk is om doorstromers die een goedkope koopwoning tot € 185.000,- achterlaten voorrang te geven bij nieuwbouw

Doelstelling 2: we zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen

De groepen huishoudens met kinderen en de groep 1-2 persoonshuishoudens tussen de 25 en de 75 jaar zijn groot. Deze potentiële doorstromers kunnen voor een andere woning voor een groot deel terecht in de bestaande voorraad en we zorgen voor aanvullende nieuwbouw op ontwikkellocaties.

⁴ huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad

Huishoudens met kinderen vormen met 35% de grootste groep huishoudens in Goirle. Het aantal huishoudens met kinderen zal de komende jaren nog iets groeien. Ook het aantal 1-2 persoonshuishoudens tussen de 25 en 75 jaar is een grote groep, die echter de komende jaren iets zal afnemen.

De verhuisgeneigde huishoudens met kinderen hebben voorkeur voor een grondgebonden woning (bijna 100%). Dit kunnen rij-, vrijstaande of 2-1-kap woningen zijn. Het gaat om een koopwoning (ruim 90%) in de prijsklassen € 230.000,- tot € 600.000,-.

Ook de verhuisgeneigde 25-74 jarigen vragen vaak een eengezinswoning en veel minder vaak een gestapelde woning (ca 35%). De gestapelde woning moet een appartement met lift zijn. Ongeveer 70% wil een koopwoning en 30% een huurwoning.

In de huurwoningvoorraad staan gezien de zoektijden voldoende woningen om aan de vraag van doorstromers te kunnen voldoen. We merken dat sinds de invoering van Woning in Zicht (oktober 2017) ongeveer de helft van de vrijkomende woningen in de gemeente Goirle wordt toegewezen aan woningzoekenden van buiten de gemeente (voornamelijk uit Tilburg). Het is daarom zaak om de het aandeel bereikbare sociale huurwoningen (< €720,-) in de voorraad niet te laten teruglopen, maar constant te houden en het aantal te laten mee groeien met de groei van het aantal huishoudens.

In de koopwoningvoorraad van de gemeente Goirle staan veel eengezins rijwoningen (45%). Dit aantal woningen is groot genoeg om aan de toekomstige vraag tegemoet te komen. We willen rijwoningen vooral beschikbaar krijgen door de doorstroming te bevorderen. In de nieuwbouwprogrammering zijn we daarom ten opzichte van het verleden terughoudend met het realiseren van eengezins rijwoningen. Daar tegenover staat dat verhuisgeneigde doorstromers veel vrijstaande woningen en 2-1-kappers vragen, meer dan dat er in de bestaande voorraad staan. In de nieuwbouw houden we daar rekening mee en leggen meer nadruk dan eerdere jaren op 2-1-kappers en vrijstaande woningen.

De 1-2 persoonshuishoudens vragen vaker dan huishoudens met kinderen appartementen met lift. Gestapelde woningen zijn er echter beperkt in de bestaande voorraad (17%). We willen dan ook voor deze doelgroep deze woningen toevoegen.

Maatregelen bij doelstelling 2: zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen

Bestaande voorraad:

- We maken met Leystromen prestatieafspraken over het handhaven van voldoende bereikbare huurwoningen (< € 720,-) voor de diverse doelgroepen, waaronder doorstromers. Uitgangspunt is dat het aandeel bereikbare sociale huurwoningen (< €720,-) in de voorraad in Goirle constant blijft en het aantal bereikbare huurwoningen meegroeit met de groei van het aantal huishoudens, zodat de zoektijd niet oploopt

Nieuwbouw:

- We leggen initiatiefnemers een gewenst bouwprogramma voor nieuw te ontwikkelen locaties voor gericht op doorstroming (zie tabel 2) met een extra accent op appartementen met lift voor 1-2 persoonshuishoudens
- In het gewenste bouwprogramma zetten we daarnaast, ook gericht op doorstroming, in op de nieuwbouw van koopwoningen tussen de €230.000,- en de € 600.000,- vooral van het type 2-1 kap en vrijstaand

Doelstelling 3. We zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden

De groep huishoudens van 75-plus is groot en groeit hard. Een deel van deze groep heeft behoefte aan specifieke woonvormen met en zonder zorg, passend bij de leeftijd. Daarnaast zorgen we voor voldoende huisvesting voor andere zorgbehoevenden. We zoeken huisvestingsmogelijkheden in de bestaande voorraad en in nieuwbouw.

In 2018 zijn er ongeveer 1.500 huishoudens van 75-plus. Tot 2030 komen er circa 1.000 75-plus huishoudens bij.

De verhuiscapaciteit van ouderen wensen voor 2/3 deel een appartement, ruim 70% wil huren (54% sociale huur, 16% vrije sector huur) en bijna 80% wil in een dorps woonmilieu of rustige stadswijk met veel laagbouw wonen.

Het rijksbeleid is er op gericht dat ouderen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen, eventueel met de nodige aanpassingen en hulp en zorg aan huis.

We verwachten de komende jaren een groei van de vraag naar intramurale, niet zelfstandige wooneenheden met zorg en begeleiding (beschermd en beschut wonen) en naar begeleid zelfstandig wonen. Dat geldt ook voor geschikte woningen voor ouderen en voor andere zorgbehoevenden in de vorm van geclusterde, aangepaste en nultredenwoningen.

We willen een goed beeld krijgen van het huidige aanbod en behoefte aan deze woonvormen in de gemeente Goirle. We sluiten hiervoor aan bij het lopende onderzoek naar beschermd en begeleid zelfstandig wonen, dat in de regio is opgestart.

De woningvoorraad van Leystromen bestaat voor 40% uit appartementen (941), waarvan bijna 600 met lift. De vraag naar woningen in de sociale huursector door 75-plussers zal blijven stijgen constateert Leystromen. In de koopwoningvoorraad en van de huurwoningen van andere verhuurders is de mate van geschiktheid voor de huisvesting van ouderen niet bekend.

Omdat de doelgroep 75-plussers sterk groeit, willen we dat alle nieuwbouw in principe een levensloopbestendige woning⁵ is of makkelijk aanpasbaar is tot een levensloopbestendige woning.

We hebben de Blijverslening in 2017 in het leven geroepen om ouderen de mogelijkheid te bieden een lening af te sluiten om hun huur- of koopwoning aan te passen op hun zorgvraag of deze levensloopbestendig te maken. Tot nu toe is er geen gebruik gemaakt van de Blijverslening. We willen het (niet) gebruik van de regeling evalueren.

Veel ouderen met een eigen woning passen waarschijnlijk hun woning pas aan als dat aan de orde is. We merken dat aan een toename van het aantal aanvragen voor woningaanpassing in het kader van de WMO. Door het promoten van de Blijverslening (bijvoorbeeld door een voorlichtingsfolder inclusief advies over het geschikt maken van de woning of een actieve voorlichtingscampagne) en het nieuw bouwen van levensloopbestendige woningen willen we het beroep op woningaanpassingen in het kader van de WMO terugdringen.

Recente inventarisaties door ouderen in de gemeente laten zien dat er een draagvlak lijkt voor een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gericht op het realiseren van koopwoningen voor deze doelgroep. We stimuleren CPO-projecten in Riel en Goirle gericht op de bouw van kleine goedkope koopwoningen voor starters en/of ouderen. Projecten waarbij we afspraken kunnen maken dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven (anti-speculatie), bijvoorbeeld in de vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, krijgen voorrang.

⁵ een woning die geschikt of geschikt te maken is voor bewoning in elke levensfase. De woning voldoet dan aan de basiseisen van Woonkeur. Deze eisen hebben betrekking op: toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen); veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie); gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom); zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis); wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid); aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopbestendig: eenvoudig geheel toegankelijk te maken).

Maatregelen bij doelstelling 3: zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden

Bestaande voorraad:
<ul style="list-style-type: none">• We maken met Leystromen prestatieafspraken over het minimaal handhaven en toewijzen van de levensloopbestendige woningen geschikt voor ouderen en zorgbehoevenden
Nieuwbouw:
<ul style="list-style-type: none">• In overleg met zorginstellingen en Leystromen onderzoeken we hoe aan de vraag naar niet zelfstandige wooneenheden en geschikte woningen tegemoet kan worden gekomen• We leggen initiatiefnemers voor nieuw te ontwikkelen locaties een gewenst bouwprogramma voor gericht op doorstroming (zie tabel 2)• Nog te prioriteren locaties krijgen in het prioriteringsbeleid voorrang als ze voldoen aan het gewenst bouwprogramma gericht op levensloopbestendig bouwen• We stimuleren CPO-projecten in Riel en Goirle gericht op de bouw van kleine goedkope koopwoningen voor starters en/of ouderen. Projecten waarbij we afspraken kunnen maken dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven (anti-speculatie), bijvoorbeeld in de vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, krijgen voorrang.
Overig:
<ul style="list-style-type: none">• We evalueren het gebruik van de Blijverslening en denken aan een actieve promotie van dit instrument• We inventariseren het huidige aanbod en de behoefte aan niet zelfstandige woonvormen met zorg en begeleiding, aan geschikt woonvormen voor ouderen met en zonder zorgvraag en voor andere zorgbehoevenden. We sluiten hiervoor aan bij onderzoek naar beschermd en begeleid zelfstandig wonen, dat in de regio wordt opgestart.

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

Aan de behoefte aan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten willen we onder voorwaarden tegemoet komen en zolang het arbeidskrachten betreft die werken in de regio.

Als het om de huisvesting van arbeidsmigranten gaat maken we onderscheid in de volgende categorieën:

1. Zelfstandig wonen (reguliere huur / koop): arbeidsmigranten kopen een woning of schrijven zich in bij Leystromen. Hiervoor is geen afzonderlijk beleid nodig;
2. Onzelfstandig wonen in de vorm van kamerverhuur: kamerverhuur is geregeld in de beleidsregel kamerverhuur;
3. Onzelfstandig huisvesten van arbeidsmigranten in een (grootschalig) logiesgebouw. Hiervoor moet nog beleid gemaakt worden.

Bij het opstellen van een beoordelingskader voor projectaanvragen voor het realiseren van huisvesting van meer dan 4 arbeidsmigranten hanteren we de volgende uitgangspunten:

Tabel 1. Uitgangspunten voor beoordelingskader huisvesting arbeidsmigranten
<ul style="list-style-type: none">- Initiatiefnemer heeft zelf grond- Gaat om tijdelijke woonruimte- Moet gaan om regionale werkgelegenheid- Voorkomen van concentratie in straten en wijken- Woonbegeleiding en toezicht moeten worden geregeld

We faciliteren de verzoeken van werkgevers tot het mogen huisvesten van arbeidsmigranten. De afgelopen jaren is in de kern Riel reeds tijdelijke short-stay huisvesting voor circa 70 arbeidsmigranten gerealiseerd aan de Alphense weg.

Maatregelen bij doelstelling 4: passend huisvesten van arbeidsmigranten bij de schaal van de kernen Goirle en Riel

Bestaande voorraad/nieuwbouw:

- We evalueren de beleidsregel kamerverhuur. Aanpassing kan nodig zijn om concentratie van woningen met kamerverhuur (voor arbeidsmigranten en ook andere doelgroepen) te voorkomen
- We stellen een beoordelingskader op voor aanvragen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten rekening houdend met in ieder geval de uitgangspunten genoemd in tabel 1

Doelstelling 5. We brengen de behoefte aan woonwagens en standplaatsen in beeld en stellen beleid op
We brengen samen met de regiogemeenten de behoefte aan woonwagen standplaatsen en woonwagens in beeld en stellen beleid op.

In onze gemeente is op dit moment één woonwagenlocatie met daarop 6 woonwagens. De locatie is in eigendom van de gemeente. Vijf woonwagens zijn eigendom van Leystromen en één wagen is particulier bezit. Het beheer en de verhuring van de woonwagens is door Leystromen uitbesteed aan Nijbod. De huurstandplaatsen in onze gemeente worden verdeeld op basis van een wachtlijst. Om in aanmerking te komen voor een standplaats of een locatie is inschrijven bij Nijbod vereist. De huurders van een woonwagen en of standplaats moeten voldoen aan dezelfde inkomens eisen als gelden voor een sociale huurwoning.

Onlangs heeft het rijk een nieuw beleidskader gemeentelijk woonwagen en standplaatsenbeleid opgesteld (12-07-2018), met de volgende handreiking voor de gemeenten. .

De visie die ten grondslag ligt aan dit nieuwe beleidskader heeft als kern betreffende huisvesting het beschermen van Roma, Sinti en woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid.

Concreet betekent dit:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
- De behoefte aan standplaatsen moet in kaart worden gebracht;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende Roma, Sinti of woonwagenbewoner die dit wenst, moet binnen redelijke termijn *kans* maken op een standplaats.

Maatregelen bij doelstelling 5: behoefte aan woonwagens en standplaatsen in beeld brengen en beleid opstellen

Bestaande voorraad/nieuwbouw:

- We brengen samen met de regiogemeenten de lokale behoefte aan woonwagens en standplaatsen in beeld
- We stellen na de inventarisatie beleidsuitgangspunten waarin we bepalen hoe we omgaan met de vraag van woonwagenbewoners naar standplaatsen en wagens, verhuurvoorwaarden en beheer van de openbare ruimte

Doelstelling 6. We huisvesten specifieke doelgroepen in overleg met Leystromen

We maken in de prestatieafspraken met Leystromen afspraken over het huisvesten van specifieke doelgroepen.

In de afspraken met Leystromen (Prestatieafspraken 2019-2022) is overeengekomen dat van de jaarlijks beschikbaar komende huurwoningen minimaal 85% wordt verdeeld via woningadvertenties op het woonruimteverdeelsysteem Woning In Zicht (WIZ). Op deze woningen kunnen regulier woningzoekenden reageren, mensen met een verbroken relatie en een zorgplicht voor minderjarige kinderen, mensen met een WMO-verhuisindicatie en woningzoekenden uit herstructureringsprojecten.

De zoektijd voor een woning is momenteel minder dan een jaar, waardoor er voldoende kansen zijn voor huurwoningzoekenden. Bij de voorgenomen evaluatie van de woonruimteverdeling en woningtoewijzing wordt specifiek gekeken naar de positie van mensen met een WMO-verhuisindicatie. Mogelijk is de zoektijd voor deze doelgroep te lang.

Maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt jaarlijks direct aan specifieke doelgroepen toegewezen. Van die 15% wordt maximaal 6% aan vergunninghouders toegewezen, zodat minimaal 9% over blijft voor andere specifieke doelgroepen. Overige specifieke doelgroepen zijn:

- Woonbegeleiding met de weinig inschrijftijd
- Bedreiging
- Gedwongen verkoop
- Te hoge woonlasten
- Schrijnende gevallen.

Maatregelen bij doelstelling 6: huisvesten van specifieke doelgroepen in overleg met Leystromen

Overig:

- We evalueren samen met Leystromen de woningtoewijzing via Woning In Zicht en de directe toewijzing van specifieke doelgroepen, in het bijzonder vergunninghouders

4. DUURZAAMHEID EN WONEN

Ambitie: We willen een duurzame gemeente zijn die zorgvuldig om gaat met energie, water en grondstoffen. Het duurzaamheidsbeleid is vastgelegd in het Milieubeleidsplan Duurzaam Goirle 2017-2022 en raakt het wonen op het thema energie en vermindering van CO2 uitstoot.

Doelstelling 7: het energieverbruik in woningen moet omlaag en de energie die wordt gebruikt moet duurzaam worden opgewekt

Bij vermindering van energieverbruik gaat het om de CO2 uitstoot in 2030 met 40% te hebben verminderd ten opzichte van 2014 en om 25% van het energieverbruik en warmte in 2030 duurzaam op te wekken (Milieubeleidsplan Duurzaam Goirle 2017-2022).

Het bestuursakkoord van de gemeente Goirle 2018-2022 heeft twee leidende thema's: Duurzaamheid en Dienstbaarheid. De gemeente zet breed in op duurzaamheid, sluit aan bij de behoefte en initiatieven van burgers en faciliteert via een dienstbare opstelling.

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Milieubeleidsplan Duurzaam Goirle 2017-2022. Het milieubeleidsplan gaat in op diverse thema's: energie, afval, water/klimaat en biodiversiteit. Het milieubeleidsplan raakt het wonen op het thema energie en in het verlengde daarvan vermindering van CO2 uitstoot.

Om het energieverbruik in woningen te verminderen is het isoleren van bestaande woningen een maatregel waarmee veel voordeel te halen is. Het gasverbruik is immers het belangrijkste deel van het energieverbruik in woningen. We hanteren nu de duurzaamheidslening om particulieren financieel te ondersteunen bij verduurzaming van hun woning. Medio 2018 was het fonds voor duurzaamheidslening leeg en waren 75 leningen vertrekt. We willen het gebruik, de efficiency en de noodzaak van de duurzaamheidslening evalueren en desgewenst de voorwaarden in de regeling herzien.

We maken afspraken met Leystromen over verdere verduurzaming van hun woningvoorraad. Leystromen streeft nu naar een energieindex (EI) van gemiddeld 1,21 in 2023.

Nieuwbouw moet overigens vanaf 1-7-2018 aardgasloos worden gerealiseerd. We geven initiatiefnemers die extra duurzaamheidsmaatregelen bovenop de wet- en regelgeving nemen extra punten bij de prioritering van nieuwbouwlocaties.

De gemeente moet vóór 2021 een warmteplan hebben opgesteld waarin wordt aangegeven hoe de warmtevoorziening in zowel de bestaande woningvoorraad als nieuw te bouwen woningen duurzaam wordt geregeld. Vooruitlopend hierop wordt bij nieuw te ontwikkelen locaties onderzocht of asfaltwarmte, rio-thermie en biomassa goede alternatieven zijn voor de warmtevoorziening. In regioverband wordt een Regionale Energie en Klimaat Strategie (REKS) opgesteld waarin wordt bekeken hoe op regionale schaal de benodigde warmte en elektriciteit kan worden opgewekt en getransporteerd. Voor een duurzame elektriciteitsvoorziening is onlangs een afwegingskader voor grootschalige energieopwekking in de gemeente Goirle vastgesteld. Daarnaast is een belangrijk doel dat zoveel mogelijk zonnepanelen op daken worden gerealiseerd, zowel in de bestaande voorraad gebouwen als in de nieuwbouw.

In 2019 is een samenwerkingsconvenant afgesloten met de Energiecoöperatie Duurzaam Riel Goirle. Doel is om versnelling te brengen in de energietransitie van de gemeente Goirle. Dit door projecten te initiëren, ontwikkelen, realiseren en/of te exploiteren in lokaal eigendom en met draagvlak onder de bewoners. De gemeente levert financiële bijdragen voor projecten, brengt kennis in van ruimtelijke procedures en denkt actief mee. Duurzaam Riel Goirle organiseert de projecten, voert ze uit, exploiteert projecten indien nodig en zorgt voor participatie van en draagvlak onder de bewoners. In relatie tot wonen wordt door de gemeente en Duurzaam Riel Goirle gewerkt aan vier projecten.

1. Energiebesparing eigen huis: opzetten van een campagne en van een digitaal energieloket ten behoeve van energiebesparing van de eigen woning
2. Postcoderoos: zoeken van daken voor zonnepanelen
3. Zon op eigen dak: campagne en infoavonden over aanschaf zonnepanelen op eigen dak in combinatie met energiebesparing
4. Energietransitie voor minder financieel draagkrachtigen: campagne gericht op bewoners van sociale huurwoningen en particulieren gericht op energietransitie met aandacht voor ontzorgen en financiële constructies

Maatregelen bij doelstelling 7: het energieverbruik in woningen moet omlaag en de energie en warmte die wordt gebruikt moet duurzaam worden opgewekt

Bestaande voorraad:

- We evalueren het gebruik, efficiency en noodzaak van de duurzaamheidslening in 2019
- In de jaarlijkse prestatieafspraken met Leystromen streven we naar een aanscherping van de afspraken en houden rekening met de maatregelen en mogelijkheden uit het gemeentelijke warmteplan en uit de Regionale Energie en Klimaat Strategie
- We werken samen met de energie coöperatie Duurzaam Riel Goirle aan projecten om de bestaande woningvoorraad meer duurzaam te maken

Nieuwbouw:

- We geven initiatiefnemers die extra duurzaamheidsmaatregelen nemen extra punten bij de prioritering van nieuwbouwlocaties.

Overig:

- In regionaal verband stellen we in 2019 een Regionale Energie en Klimaat Strategie op
- We stellen in 2020 een warmteplan op voor de duurzame verwarming van bestaande en nieuwe woningen. Het warmteplan van de REKS zal hiervoor als basis dienen
- We werken samen met de energie coöperatie Duurzaam Riel Goirle om lokale energietransitieprojecten van de grond te krijgen
- We onderzoeken de wenselijkheid voor het vergroenen van de bouwleges om duurzaam (ver-) bouwen te stimuleren

5. LEEFBAARHEID EN WOONOMGEVING

Ambitie: we willen een gemeente zijn die aantrekkelijk is voor jong en oud in een prettige en groene omgeving. De woning zelf speelt hierin uiteraard een rol, maar ook de locatie, de woonomgeving en de voorzieningen zijn hierbij van belang.

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

Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek van 2018 blijkt dat de inwoners van de kernen Goirle en Riel zeer tevreden zijn met hun woonomgeving. In de kern Goirle scoort de woonomgeving een rapportcijfer 8,1 en de Rielenaren geven hun woonomgeving een rapportcijfer 8,2.

Relatief minder tevreden zijn de mensen uit de kern Goirle over:

- De kwaliteit van het openbaar groen
- Het parkeren
- De voorzieningen

Relatief minder tevreden zijn de Rielenaren over:

- De kwaliteit van het openbaar groen
- De voorzieningen

Het dorps woonmilieu is favoriet bij de inwoners van de gemeente Goirle en in mindere mate een rustige stadswijk, woonwijk met veel laagbouw en luxe woonwijk. Omdat het aanbod aan wijken met veel laagbouw in zowel Goirle als Riel al groot is richten we ons bij nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties op het toevoegen van de woonmilieus rustig stedelijk en luxe woonwijk. In het KWBO wordt ook een behoefte aan landelijk woonmilieus geconstateerd. Landelijk wonen kan alleen in het buitengebied. Bouwen in het buitengebied is echter niet aan de orde. We denken dat een dorps woonmilieu dichtbij de woonwensen van zoekenden naar een landelijk woonmilieu komt.

Maatregelen bij doelstelling 8: bij het inrichten en beheer van de openbare ruimte en bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties meenemen van signalen uit het kwalitatieve woningbehoefteonderzoek

Bestaande voorraad:

- In de onderhouds- en beheerplannen in de kern Goirle besteden we blijvend aandacht aan de kwaliteit van het openbaar groen, het parkeren en voldoende aanbod aan voorzieningen
- In de onderhouds- en beheerplannen in de kern Riel besteden we blijvend aandacht aan de kwaliteit van het openbaar groen en voldoende aanbod aan voorzieningen

Nieuwbouw:

- Bij de ontwikkeling van nieuwe woninglocaties richten we ons op het realiseren van rustige stedelijke en luxe woonwijken.
- Nog te beoordelen locaties krijgen in het prioriteringsbeleid voorrang als ze voldoen aan de kenmerken van rustig stedelijke en luxe woonwijken (zie tabel 2)
- Nog te prioriteren locaties beoordelen we op het effect op leefbaarheid en hun bijdrage aan de woonomgeving

6. NIEUWBOUW

Ambitie: we willen in Goirle voldoende en de juiste woningen bouwen en de gewenste woonmilieus toevoegen. We nemen de woningbehoefte van de Goirlenaren als uitgangspunt bij het bouwen en realiseren. En we houden bij de woningprogrammering rekening met woningen en de woonmilieus die door verhuizingen beschikbaar komen.

Doelstelling 9: het aantal toe te voegen woningen spreken we jaarlijks af in de regionale woningbouwafspraken.

Jaarlijks wordt de gemeentelijke bouwopgave in regioverband opnieuw berekend op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie, waarbij de tienjaarsperiode één jaar opschuift. In regioverband is afgesproken (Perspectief op wonen en woningbouw, Hart van Brabant, vastgesteld 19 december 2018. Zie ook Bijlage 2) dat de gemeente Goirle over de jaren 2018-2028 circa 100 woningen per jaar mag bouwen. Dit is inclusief 100 extra woningen die Goirle bouwt voor de behoefte van de gemeente Tilburg als onderdeel van de woningbouwafspraken die met Tilburg zijn gemaakt over de bouwlocatie Bakertand.

We rekenen naar verhouding 80-90% van de berekende woningbehoefte aan Goirle en 10%-20% aan de kern Riel toe. De behoefte aan woningen gaat enerzijds over aantallen toe te voegen woningen, de kwantitatieve kant, en anderzijds over de kenmerken van de woningen en de locaties waar deze komen te staan. Zie hiervoor doelstelling 10.

De woningbouw in de gemeente Goirle moet plaatsvinden in het zogenaamde stedelijk concentratiegebied (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Brabant, 19 maart 2014). Het buitengebied van de gemeente hoort niet tot het stedelijke concentratiegebied, daar vindt dan ook geen uitbreiding van het aantal woningen plaats. Uitzondering zijn de woningen die met toestemming van de provincie worden gerealiseerd onder de Ruimte voor Ruimte regeling.

Maatregelen bij doelstelling 9: we spreken jaarlijks in regioverband het aantal toe te voegen woningen af

Nieuwbouw:

- We realiseren in de jaren 2018-2028 gemiddeld 100 woningen per jaar. De woningen te realiseren op de locatie Bakertand vallen hier buiten
- We realiseren in de jaren 2018-2028 gemiddeld 80-90 woningen per jaar in de kern Goirle en 10 – 20 woningen per jaar in de kern Riel
- We actualiseren jaarlijks de woningbouwafspraken in regioverband

Doelstelling 10: we voegen die woningen en woonmilieus toe waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming

De uitkomsten van het regionale Kwalitatieve WoningBehoefteOnderzoek van 2018 zijn leidend voor de invulling van nieuwbouwlocaties. We voegen bij voorkeur die woningen en woonmilieus toe waaraan op lange termijn een tekort is op de woningmarkt en waarvan er onvoldoende vrijkomen door doorstroming. Aanvullend voegen we in mindere mate woningen en woonmilieus toe waarvan er al veel staan in de voorraad toe of aanwezig zijn. Deze komen immers vaker vrij of beschikbaar bij doorstroming dan schaarse woningen en woonmilieus. Het gaat om strategisch sturen op toevoegingen aan de woningvoorraad en de woonmilieus. We sturen op deze wijze op de gewenste samenstelling van de woningvoorraad op de lange termijn.

Door in nieuwbouw woningen aan te bieden in de middeldure en dure koopcategorieën wordt een verhuisstroom op gang gebracht en kunnen in de bestaande woningvoorraad goedkope koopwoningen beschikbaar komen.

De afgelopen jaren zijn al de nodige afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen om woningen toe te voegen. Deze afspraken (bijvoorbeeld voor de locaties aan de zuidrand van Goirle) zijn vooruitlopend op het vaststellen van de Woonvisie reeds getoetst aan de uitkomsten van het regionale Kwalitatieve WoningBehoeft Onderzoek van 2018.

Voor de locaties waarvoor nog afspraken moeten worden gemaakt nemen we het gewenste bouwprogramma per kern van tabel 2 als uitgangspunt. In dit gewenste programma is rekening gehouden met de opbouw van de bestaande woningvoorraad naar woningtypen en huur- en kooprijksklassen en met de afspraken die zijn gemaakt over de toe te voegen woningen op de locaties Boschkens (fase 4c), Zuidrand, Thomas van Diessenstraat en de Maria Boederschapkerk in Goirle en de Heisteeg en Leyoever in Riel.

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

Voor initiatiefnemers geldt daarnaast voor de categorieën Koop 185.000 – 275.000,- en Koop 275.000 – 430.000,- dat de gemiddelde prijs van de te bouwen woningen niet hoger mag zijn dan € 235.000 respectievelijk €360.000. Hiermee wordt voorkomen dat vooral woningen worden gebouwd met een prijs die aan de bovenkant van de prijscategorieën ligt.

Als initiatiefnemers in een project willen afwijken van het gewenste bouwprogramma en dit motiveren, dan kan het college afwegen hieraan mee te werken en af te wijken. We denken bijvoorbeeld aan

beperkingen die een locatie oplegt door bestaande bebouwing die opgenomen wordt in een plan (bijvoorbeeld zoals de bedoeling is in de Zuidrand locaties van de kern Goirle), aan de financiële haalbaarheid en aan de stedenbouwkundige afronding van een bestaand bebouwd gebied. Ook is het denkbaar dat op een locatie het gewenste programma niet gehaald wordt, maar dat compensatie aantoonbaar plaatsvindt op een andere locatie (bijvoorbeeld initiatiefnemers maakt afspraak met andere initiatiefnemers). Of dat aantoonbaar aan andere doelen wordt bijgedragen (bijvoorbeeld niet levensloopbestendig maar wel extra duurzaam). Het gaat uiteindelijk om het gewenste programma per kern. Met deze motivatie wordt rekening gehouden bij de prioritering van de locaties.

Bij de doelgroepen jongeren en ouderen is geconstateerd dat er draagvlak lijkt te bestaan voor projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). 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).

Dezelfde grondhouding nemen we aan als het gaat om aantoonbare behoefte aan bijzondere woonvormen als tiny houses, meergeneratiewoningen en (pre-) mantelzorgwoningen.

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 Booschappkerk 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).

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

De gemeente Goirle heeft in het stedelijk concentratiegebied meer locaties dan zij nodig heeft om te voorzien in de woningbehoefte. De berekende woningbehoefte wordt gezien als de kwantitatieve woningbouwopgave voor de komende jaren (doelstelling 9).

In haar prioriteringsnotitie woningbouwlocaties 2016 -2021 heeft de gemeente afgewogen welke woningbouwlocaties in de komende jaren prioriteit krijgen om tegemoet te komen aan de kwantitatieve woningbouwopgave. Voor de prioritering worden tot nu toe de volgende stappen gezet en criteria gehanteerd:

- of we afspraken kunnen maken dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven → hoogste prioriteit

Maatregelen bij doelstelling 11: we hanteren bij de prioritering van woningbouwlocaties het gewenst bouwprogramma (tabel 2) en aanvullend de criteria duurzaamheid, levensloopbestendigheid en ruimte voor CPO-initiatieven

Nieuwbouw:

- Voor de prioritering van woningbouwlocaties hanteren we aanvullend op de bestaande methodiek bij stap 1 "bouwen naar behoefte" het gewenst bouwprogramma van tabel 2 als uitgangspunt
- Daarnaast laten we in stap 3 levensloopbestendig, duurzaam bouwen en ruimte voor CPO-initiatieven mede de prioritering van locaties bepalen en nemen daarbij de hierboven genoemde verder uit te werken aspecten mee
- We passen de methodiek van prioriteren aan en passen deze voor het eerst toe eind 2019
- We houden bij de prioritering van locaties rekening met een verdeling van de woningbouw over de kernen Goirle en Riel in de verhouding 90:10 gemiddeld over de jaren 2018-2028

DEFINITIES EN BEGRIPPEN

Aanpasbaar bouwen	Bouwen van woningen rekening houdend met de voorwaarde dat de woning makkelijk is aan te passen tot een levensloopbestendige woning
Actieve grondpolitiek	de gemeente verwerft grond, ontwikkelt deze zelf en verkoopt de bouwrijpe grond
Arbeidsmigranten	economisch migrant voor wie het doel is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland. Hij/Zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis
Bereikbare huurwoning	Huurwoning met een huur onder de huurtoeslaggrens ook wel liberalisatiegrens van € 720,42*
Beschermd wonen	woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen. Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen', waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.
Beschut wonen	plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen
Betaalbare huurwoning	Huurwoning met een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. De lage aftoppingsgrens is € 607,46 voor één of tweepersoonshuishoudens en de hoge aftoppingsgrens is € 651,03 voor drie of meerpersoonshuishoudens
Betaalbare koopwoning	koopwoningen tot € 185.000
Bijzondere doelgroep	Het gaat hier om personen uit de doelgroep van beleid (lagere inkomens tot inkomensgrens van de huurtoeslag) die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of zelfstandig te gaan wonen.
CPO	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: het door bewoners gezamenlijk ontwikkelen van een woningbouwproject met ondersteuning door de gemeente
Doelgroep woningcorporaties	Huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen van de huurtoeslag (<€38.035,-). Tot en met 2020 mogen corporaties 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen tot € 42.436
Doorstromer	Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner
Duurzaamheidslening	een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de woning
Energieneutraal	een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken

Extramuralisering	Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren.
Friendswoningen	Uit kostenoverwegingen en ter voorkoming van vereenzaming wonen ongebonden twintigers maar ook alleenstaande ouderen samen. De woning heeft meerdere gelijkwaardige (zit-/)slaapkamers en de woonkamer, keuken en badkamer worden gedeeld
Geschikt wonen	zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen. <i>Geclusterde ouderenwoningen</i> Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. <i>Aangepaste (ouderen)woningen</i> Woning waarbij ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen. <i>Nultredenwoningen</i> Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.
Geliberaliseerde/ vrije sector huurwoning	woning met een huur boven de € 720,42. Deze woning kan eigendom zijn van een woningcorporatie of van een particuliere verhuurder.
Huurtoeslag	een tegemoetkoming van de Rijksoverheid in de kosten voor huur. Hoe hoog de toeslag is, hangt af van de huurprijs, het inkomen, leeftijd en huishoudensituatie.
Inschrijftijd	Tijd dat een woningzoekende staat geregistreerd bij Woning in Zicht
Koopstarter	huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.
Leefbaarheid	Het geheel van goede woningen, goede woonomgeving, voldoende voorzieningen en sociale samenhang in een buurt, wijk of dorp
Levensloopbestendige woning	een woning die geschikt of geschikt te maken is voor bewoning in elke levensfase. De woning voldoet dan aan de basiseisen van Woonkeur. Deze eisen hebben betrekking op: toegankelijkheid (voor gebruikers van rolstoelen, rollators en overige loophulpmiddelen); veiligheid (ongeval-, inbraak- en brandpreventie); gebruiksgemak (comfortaspecten die verband houden met ouderdom); zorgverlening (aanpasbaarheid in verband met zorgverlening thuis); wijk- en woonomgeving (essentiële voorzieningen, sociale veiligheid);

	aanpasbaarheid (voorbereid op levensloopbestendig: eenvoudig geheel toegankelijk te maken).
Meergeneratiewoning	Zelfstandig wonen in een gedeelde (groep) woning(en). De woning of groep woningen wordt bewoond door huishoudens uit verschillende levensfasen, waarvoor gezamenlijke ruimtes en faciliteiten aanwezig zijn. Zaken zoals zorg worden samen geregeld.
Middeninkomens	De groep huishoudens met een inkomen van € 38.035,- tot € 42.436
(Pre-)mantelzorgwoningen	huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Bij premantelzorg gaat het om een gedoogsituatie vooruitlopend op een daadwerkelijke mantelzorg situatie
Ruimte voor ruimteregeling	Met deze regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing een nieuwe woning te ontwikkelen. Agrarische ondernemers ontvangen een financiële vergoeding voor het slopen van stallen, schuren of overige (agrarische) bedrijfsbebouwing. Op deze manier wordt het gebied ontdaan van ongewenste bedrijfsbebouwing en wordt verval voorkomen. Het doel van de Ruimte voor Ruimte regeling is kwaliteitsverbetering van het landschap. Met name het verbeteren van de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit in het buitengebied.
Scheefheid	Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen "scheefwoners" worden onderscheiden: Dure scheefwoner: huishouden dat wel tot de doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. Goedkope scheefwoner: huishouden dat niet behoort tot de doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont
Sociale huurwoning	Huurwoning met een huur onder de huurtoeslaggrens van € 720,42. Deze woning kan eigendom zijn van een woningcorporatie of van ene particuliere verhuurder.
Starter	huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
Starterslening	Een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van de aanschaf van een nieuwe of bestaande koopwoning bedoeld voor koopstarters
Tiny houses	Een compacte en autonome/onafhankelijke woonvorm bestaande uit klein volwaardige woonruimten tot circa 30m ² . De woning is vaak in hoge mate duurzaam en/of zelfvoorzienend, flexibel en divers
Woonmilieus	Zie Bijlage 4. WoningBehoeftOnderzoek Hart van Brabant 2018
Zoektijd	Tijd tussen de eerste reactie op een geadverteerde woning in Woning in Zicht tot de werkelijke woningtoewijzing

* alle prijs- en inkomensgrenzen per 1-1-2019

OVERZICHT BIJLAGEN

BIJLAGE 1. KWBO Hart van Brabant 2018 rapportage

BIJLAGE 2. KWBO factsheet gemeente Goirle

BIJLAGE 3. KWBO factsheet kern Goirle

BIJLAGE 4. KWBO factsheet kern Riel

BIJLAGE 5. Terugmelding bijeenkomst professionele partijen 1-11-2018

BIJLAGE 6. Raadsinformatiebrief starters 21-02-2019

BIJLAGE 7. Woningmarktanalyse Goirle

BIJLAGE 8. Perspectief op wonen en woningbouw, woon- en woningbouwopgave gemeente Goirle

BIJLAGE 9. Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant 2018 samenvatting