

## **STRATEGISCHE AFWEGINGSNOTITIE WONINGBOUW**

### **Samenvatting**

Woningbouwprojecten lopen als gevolg van de financiële crisis sterke vertraging op. Daardoor ontstaan risico's voor de gemeente. In het Bestuursakkoord 2010 - 2014 is aangegeven dat het daarom noodzakelijk is om over reeds in gang gezette, voorgenomen en eventueel toekomstige bouwplannen in de gemeente een strategische discussie te voeren. Om die reden is een afwegingsnotitie opgesteld waarin de verschillende projecten tegen het licht zijn gehouden. Naast de woningbouwprojecten, vormt de verplaatsing van het sportpark Van den Wildenberg een belangrijk element in de Strategische afwegingsnotitie woningbouw. Zowel functioneel als financieel is er immers een directe relatie met het ontwikkelen van woningen op de locatie van het huidige sportpark.

In de gemeente speelt een drietal problemen:

1. samenloop in woningbouwproductie met als gevolg financiële risico's
2. vertraging van projecten en daardoor in een aantal gevallen hogere rentelasten aan gemeentezijde
3. onvoldoende aansluiting van het huidige programma op de woonbehoefte

Goirle is hierin niet uniek. Het is in een groot deel van Nederland niet meer vanzelfsprekend dat ieder bouwproject wordt afgezet. De kredietcrisis heeft ervoor gezorgd dat vertraging en stilstand in bouwprojecten heeft toegeslagen. Dit is in Goirle ook het geval. De grote vraag, die eigenlijk niet beantwoord kan worden, is hoe de markt zich gaat ontwikkelen. Desondanks zullen nu keuzes gemaakt moeten worden om ervoor te zorgen dat de financiële risico's voor de gemeente beheersbaar blijven in een tijd dat de algemene financiële positie van de gemeente onder druk komt te staan.

Eén van de grootste problemen die zich in de kern Goirle voordoet, is dat door vertraging in de woningbouwproductie in Boschkens er waarschijnlijk een samenloop met de productie op de locatie van het sportpark Van den Wildenberg gaat ontstaan. Wanneer er grote hoeveelheden vergelijkbare huizen voor dezelfde doelgroepen op de markt gaan komen kan dat ertoe leiden dat projecten elkaar in gijzeling gaan houden. Omdat de gemeente in deze beide projecten zelf risicodragend ontwikkelt, zijn de financiële risico's voor de gemeente hier het grootst. Voordeel van een actieve grondpolitiek waarbij de gemeente zelf grond verwerft, is dat daarmee mogelijk winst gemaakt kan worden om bijvoorbeeld verliesgevende projecten te bekostigen. Nadeel is dat wanneer een project langer duurt dan voorzien, de rentelasten oplopen en het gevaar bestaat dat een project verliesgevend wordt. Ook voor de projecten in Riel geldt dat er waarschijnlijk een zekere mate van samenloop gaat optreden. Bij deze projecten gaat het echter voor een belangrijk deel om meer verschillende typen woningen. Financiële risico's zijn niet uitgesloten, maar zijn van een andere orde dan de risico's in Boschkens en op de locatie van het sportpark Van den Wildenberg.

Om te onderzoeken wat de woonbehoefte is, heeft recent een onderzoek naar de lokale woonbehoefte plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de gemeente wel degelijk een behoefte is aan nieuwe woningen, zeker gezien vanuit de

langetermijn behoefte. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat het aanbod in de lopende projecten voor een deel minder goed aansluit op de woonbehoefte. Het huidige woningbouwprogramma kent voor de korte termijn weinig flexibiliteit om op gewijzigde behoeften te kunnen inspelen. Het maximale aantal van 1450 woningen dat volgens de regionale woningbouwafspraken 2009 gebouwd mag worden, wordt immers overschreden.

In de afwegingsnotitie worden drie scenario's beschreven. Belangrijkste ingrediënt om de scenario's op te bouwen, is de mate waarin het financiële risico beperkt kan worden. Het voorkomen van samenloop is daarbij één van de bepalende factoren.

Aangezien het project het sportpark Van den Wildenberg het grootste risico vormt, zijn de scenario's opgebouwd rondom een drietal mogelijkheden rond dit project (doorgaan, temporiseren of stoppen) en de gevolgen daarvan op de andere projecten. Daarnaast is natuurlijk ook gekeken naar de mate waarin de projecten aansluiting bieden op de woonbehoefte en naar de mogelijkheden om projecten alsnog daarop aan te passen. Ook is een belangrijke factor in de samenstelling van de scenario's de mate waarin een project überhaupt nog stopgezet kan worden.

Zowel vanuit het oogpunt van financiële risico's als uit oogpunt van volkshuisvestingsbelangen wordt scenario 3 "het stopzetten van het project Van den Wildenberg" het beste scenario geacht. De Grondexploitatie wordt in dit scenario niet belast met financiële risico's die de omvang van een gemeente als Goirle te boven gaan. Door het vervallen van het grote bouwvolume voor het sportpark ontstaat er meer flexibiliteit in het woningbouwprogramma, waardoor reserveruimte ontstaat om andere locaties die beter voorzien in de woningbehoefte naar voren te halen. Gevolg van scenario 3 is wel dat nu besloten moet worden tot renovatie van het bestaande sportpark. Deze renovatie kost geld en daarvoor zijn geen budgetten gereserveerd. Gelijktijdig met het besluit te stoppen met de verplaatsing van het sportpark, dient dan ook besloten te worden een onderzoek te starten naar de dekkingsmogelijkheden van de renovatie van het bestaande sportpark. Ook dient in overleg met de betrokken sportverenigingen een gedegen ruimtelijke, sportfunctionele en (bouw)technische inventarisatie en analyse van een renovatiescenario op het bestaande sportpark uitgevoerd te worden. Het vinden van voldoende dekking zal mede gelet op andere ambities die de gemeente heeft en de verwachte bezuinigingsoperatie, geen gemakkelijke opgave zijn. Niettemin lijkt renovatie onontkoombaar.

## **1. Aanleiding**

In het bestuursakkoord 2010-2014 staat de volgende opdracht aan het college:

*"Als gevolg van de huidige economische situatie, de financiële crisis, de sterk teruggelopen woningmarkt als gevolg daarvan en de dreigende substantiële korting op de algemene uitkering uit het gemeentefonds staat de financiële positie van de gemeente onder grote druk. Dat maakt het noodzakelijk om over reeds in gang gezette, voorgenomen en eventueel toekomstige bouwplannen in onze gemeente opnieuw een strategische discussie te voeren. Daarom zal het nieuwe college binnen drie maanden na haar aantreden een afwegingsnotitie hierover aan de raad doen toekomen waarin, in verschillende scenario's, de bouwplannen opnieuw zullen worden beoordeeld".*

Belangrijk element in de afwegingsnotitie is naast de woningbouwprojecten uiteraard ook de verplaatsing van het sportpark Van den Wildenberg. Zowel functioneel als financieel is er immers een directe relatie met het ontwikkelen van woningen op de locatie van het huidig sportpark. De samenhangende projecten "Het Nieuwe Sportpark Van den Wildenberg" en "Woningbouw locatie huidig sportpark" vormen op dit moment één van de grootste financiële risico's. De vraag verplaatsen of renoveren van het sportpark moet daarom ook in deze notitie beantwoord worden en door de gemeenteraad door middel van een principe-besluit bekrachtigd worden.

Het vertrekpunt voor het totaal aantal woningen dat Goirle tot 2020 zal gaan realiseren, ligt in de regionale woningbouwafspraken 2009. De onderlegger voor deze afspraken is de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008. Op basis van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant hebben deze afspraken een formeel karakter en vormen zij het toetsingskader bij de beoordeling van bestemmingsplannen. Het is de bedoeling dat deze afspraken jaarlijks worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

Naar aanleiding van de woningbouwafspraken zoals vastgelegd in de voortgangsrapportage wonen 2009 van de regio Breda-Tilburg, heeft het college van burgemeester en wethouders eind 2009 besloten op een aantal locaties niet eerder dan na 2020 te gaan bouwen. Goirle mag 1450 woningen bouwen, maar er staan er op dit moment in het gemeentelijk woningbouwprogramma in de periode 2009 - 2020 meer dan 1600 geprogrammeerd. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de raadsinformatie van december 2009, waarin in detail wordt ingegaan op de gemaakte regionale woningbouwafspraken.

De praktijk laat echter zien dat de crisis grote effecten heeft op de woningbouwplannen: de planning in Boschkens vertraagt; het project hoek Kalverstraat is voorlopig voor onbepaalde tijd stilgelegd. De verkoop van woningen verloopt sinds de kredietcrisis aanzienlijk trager dan de jaren daarvoor. Dit geldt onder andere voor de verkoop woningen in het centrum van Goirle, in de Hof van Oranje op het Oranjeplein en in de deelprojecten Bospatio en Kijk Boschkens in de wijk Boschkens Oost.

Een afweging tussen de woningbouwprojecten is een complexe afweging. De belangen zijn bij de verschillende projecten immers niet gelijk. Naast het voorzien in de woningbehoefte, zijn er projecten die daarnaast ook een maatschappelijk nut dienen, projecten waarmee een vrijkomende (bedrijfs)locatie opnieuw wordt ingevuld, projecten waarmee ook een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het opwaarderen van de ruimtelijke en beeldkwaliteit, projecten waarmee geld wordt verdiend voor andere ontwikkelingen e.d.. Er zullen bovendien aannames moeten worden gedaan ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen op de woningbouwmarkt. Het is daarbij niet goed mogelijk om te voorspellen of de woningmarkt weer terug keert naar het oude niveau qua afzetmogelijkheden en qua prijsontwikkeling.

## **2. Probleemstelling**

In Goirle lopen we tegen een drietal problemen aan:

1. samenloop in woningbouwproductie met als gevolg financiële risico's
2. vertraging van projecten en daardoor in een aantal gevallen hogere rentelasten aan gemeentezijde
3. onvoldoende aansluiting van het huidige programma op de woonbehoefte

De problematiek op de woningmarkt waar Goirle nu mee te maken heeft, doet zich ook bij veel andere gemeentes voor. Het is jarenlang een vanzelfsprekendheid geweest dat ieder bouwproject kans van slagen maakte en meteen werd afgezet. Kooplustigen stonden bij makelaars op de stoep en vaak moest geloot worden bij nieuwbouwprojecten om te bepalen wie mocht gaan kopen. De kredietcrisis heeft daar verandering in gebracht. Leken de gevolgen hier in Goirle eerst nog niet zo erg, inmiddels heeft ook hier vertraging en stilstand toegeslagen. Projectontwikkelaars zijn alleen nog bereid om kleine aantallen woningen te realiseren en dan nog alleen wanneer de meerderheid daarvan verkocht is. Voorverkooppercentages liggen normaal op 70%, in goede tijden soms op 50-60%, maar nu willen ze pas gaan bouwen bij 80-90% voorverkoop, op dit moment liefst zelfs bij 100%.

De grote vraag, die eigenlijk niet beantwoord kan worden, is natuurlijk hoe de markt zich gaat ontwikkelen. Wat is de macro-economische toekomstverwachting? Een economische cyclus duurt tussen de zeven en elf jaar volgens veel economische theorieën. De kredietcrisis heeft snel een diep dal geslagen. De kans bestaat dat die dip gevolgd wordt door een snel herstel, maar daar zijn veel factoren op van invloed. Vertrouwen bij huizenkopers, ontwikkelingen ten aanzien van de hypotheekrente, werkloosheid als gevolg van faillissementen en/of strenge bezuinigingen. Komt de markt ooit nog terug op het "oude" niveau? Blijft het zoals het nu is? De algemene verwachting in Nederland is dat de markt zich zal herstellen, maar dat prijsstijgingen zoals we die uit de laatste decennia kennen niet meer voor zullen komen. Dit, als gevolg van het feit dat de woonbehoefte minder groeit (krimpt) in combinatie met economische ontwikkelingen.

Vast staat wel dat het op dit moment voor de woningmarkt erg lastig is. Daarbij speelt mee dat het gemiddeld vier à zes jaar duurt voor een project vanuit de initiatieffase toe komt aan het slaan van de eerste paal. Besluiten die nu genomen worden, komen tot uitvoering op een moment dat de wereld er totaal anders uit kan zien. In Goirle is dat duidelijk te zien bij bijvoorbeeld Boschkens. Volgens de oorspronkelijke planning van het bestemmingsplan van bijna tien jaar geleden zou de wijk in de periode 2003 - 2013 gerealiseerd worden. De oorspronkelijke planning om in 2009 te starten met Boschkens West is niet gehaald. Leek het er twee jaar geleden nog op dat in ieder geval in 2010 de eerste woningen in Boschkens West opgeleverd zouden kunnen worden, de werkelijkheid is nu dat we waarschijnlijk pas in 2011 in Boschkens West kunnen beginnen met bouwen.

Voor de beeldvorming staat in de volgende tabel het overzicht van projecten, welke op dit moment voor de periode 2010 en volgend in het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn opgenomen. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat het opnemen van locaties in het woningbouwprogramma niet impliceert dat besluitvorming over een locatie, de planning en/of de aantallen woningen al heeft plaatsgevonden. Locaties kleiner dan 5 woningen zijn in het programma verder buiten beschouwing gelaten. Voor een meer uitgebreide beschrijving van de projecten wordt verwezen naar het gemeentelijk woningbouwprogramma 2009 en de raadsinformatie van december 2009, waarin wordt ingegaan op de gemaakte regionale woningbouwafspraken.

| Lijst woningbouwprogramma's                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                   |                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010 - 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2015 - 2020                                                       | Na 2020                                                                                                                                                                                                  |
| Boschkens - Dorenweg<br>14<br>Boschkens Oost Brede School<br>16<br>Boschkens fase 4<br>130<br>Boschkens Surfplas (fase 5)<br>191<br>Boschkens fase 6<br>123<br>Th. van Diessenstraat-<br>Kloosterstraat<br>10<br>Van Hogendorpplein<br>71<br>Frankische Driehoek<br>58<br>Fonkelsteenlocatie<br>25<br>Vennerode<br>33<br>Locatie Sportpark<br>100 | Goirle<br>Locatie Sportpark<br>300<br><br>Riel<br>Binnenhof<br>75 | Molenpark<br>35<br>Bergstraat<br>20<br>Locatie Sportpark<br>58<br>Kerkstraat Van Besouw<br>130<br><br>Riel<br>Van Gorp / De Boer<br>28<br>Transformatiegebied Riel<br>Noord<br>100<br>Vonderstraat<br>10 |
| Riel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Totaal</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                          |

Heisteeg  
58

(Vier Kwartieren III  
409, omdat in dit overzicht 2009, die nu al gerealiseerd is, buiten beschouwing is gelaten)

Koningshof  
30  
Zandeind  
6

**Totaal**  
**954**

**Totaal**  
**437**

Dat de woningmarkt een dynamische markt is, blijkt uit het feit dat inmiddels bekend is dat naast deze locaties nog een aantal andere locaties in potentie voor een herontwikkeling met stedelijke functies zoals woningbouw in beeld kan komen. De nu bekende locaties zijn in het volgende overzicht weergegeven.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat niet kan worden uitgesloten dat in de toekomst nog andere locaties in beeld zouden kunnen komen. De praktijk wijst uit dat ook niet is uit te sluiten dat nu genoemde aantallen en typen woningen als gevolg van marktontwikkelingen of anderszins op termijn wat kunnen wijzigen.

| Projecten waarin het woningbouwprogramma nog niet voorziet     |             |
|----------------------------------------------------------------|-------------|
| <i>Goirle</i>                                                  |             |
| De Wildertlocatie (incl. Th. van Diessenstraat Kloosterstraat) | 35          |
| Hoge Wal                                                       | 55          |
| Van Puijenbroek                                                | 200         |
| 't Locket + Marmot                                             | p.m.        |
| Opvullen schoollocaties                                        |             |
| Kameleon                                                       | p.m.        |
| Regenboog                                                      | p.m.        |
| <i>Riel</i>                                                    |             |
| Dorpsplein                                                     | p.m.        |
| Opvullen schoollocatie De Vonder                               | p.m.        |
| <b>Totaal</b>                                                  | <b>min.</b> |
| <b>290</b>                                                     |             |

## 2.1 Samenloop in woningbouwproductie

Eén van de grootste problemen die zich voordoet, is dat door vertraging in de productie in Boschkens er waarschijnlijk een samenloop met de productie op de locatie van het sportpark Van den Wildenberg gaat ontstaan. Wanneer er grote hoeveelheden vergelijkbare huizen voor dezelfde doelgroepen op de markt gaan komen kan dat ertoe leiden dat projecten elkaar in gijzeling gaan houden. Met de bouw van projecten wordt immers alleen maar gestart wanneer een bepaald percentage is verkocht. Wanneer er veel vergelijkbare woningen tegelijk worden aangeboden, worden deze percentages niet gehaald en komen projecten niet van de grond. Met name waar de gemeente zelf risicodragend ontwikkelt of participeert, zijn de financiële risico's voor de gemeente daar het grootst. De verschillende scenario's zijn dan ook met name gericht op de vraag hoe deze risico's het beste beperkt kunnen worden.

Ook voor de projecten in Riel: Koningshof, Heisteeg en Vier Kwartieren III geldt dat er waarschijnlijk een zekere mate van samenloop gaat optreden. Bij deze projecten gaat het echter voor een belangrijk deel om verschillende typen woningen. Worden er in Vier Kwartieren III voornamelijk starterswoningen en "gewone" twee onder een kappers gebouwd, in Heisteeg komen in het kader van ruimte-voor-ruimte vooral dure vrijstaande huizen op grote kavels te staan. Het project Koningshof is door de CPO-constructie (Collectief Particulier opdrachtgeverschap) binnen de gemeente in zijn algemeenheid en Riel in het bijzonder een unicum. Deze projecten bedienen voor een belangrijk deel dan ook verschillende doelgroepen. Ten aanzien van het

project Binnenhof (Boerenschuur) geldt dat daar weliswaar meer vergelijkbare woningen als in Vier Kwartieren III en Koningshof komen, maar dit project zal volgens de huidige planning pas op de markt gaan komen wanneer Vier Kwartieren III en Koningshof zijn afgerond.

De woningmarkten in de kernen Goirle en Riel zijn voor een belangrijk deel afzonderlijke markten. Samenloop in de woningbouwproductie van projecten in Goirle en Riel is daardoor een geringer probleem.

## **2.2 Vertraging van projecten en daardoor hogere rentelasten**

In de nota Grondbeleid gemeente Goirle die door de gemeenteraad in 2008 is vastgesteld, is gekozen voor een actief grondbeleid. Dit betekent: het expliciet vooraf maken van afwegingen ten aanzien van welke regierol de gemeente in welke ruimtelijke ontwikkeling wil hebben en hoe zij deze gestalte geeft. Op het moment dat de gemeente een actieve rol vervult en bij projecten (alle) gronden verwerft draagt zij het financiële risico, waarmee mogelijk winst gemaakt wordt om bijvoorbeeld verliesgevende locaties te bekostigen. Er worden op dat moment kosten gemaakt in de projectvoorbereiding, bij de aankoop van gronden en bij het bouwrijp maken. Vervolgens wordt bouwrijpe grond verkocht en genereert de gemeente opbrengsten en maakt zo mogelijk winst. Om de kosten te financieren leent de gemeente geld. De rentelasten daarvan zijn vooraf meegenomen in de grondexploitatie van het betreffende project. Naarmate een project langer duurt dan voorzien, lopen de rentelasten op en bestaat het gevaar dat een project verliesgevend wordt. Als gevolg van de kredietcrisis wordt de gemeente nu al geconfronteerd met verliesgevende projecten als gevolg van een langere looptijd.

De Grondexploitatie (voorheen het Grondbedrijf genoemd) heeft een zelfstandige positie binnen de gemeentelijke begroting. De Grondexploitatie moet haar eigen kosten kunnen dragen en als het kan zelfs geld genereren voor de financiering van gemeentelijke doelstellingen, zoals de realisatie van een Groot Kloosterplein of het verplaatsen van het sportpark Van den Wildenberg. De Grondexploitatie heeft conform de nota Grondbeleid een algemene reserve waarmee risico's kunnen worden opgevangen. De minimale omvang van de Algemene reserve grondexploitatie wordt bepaald op basis van een ratio weerstandsvermogen van minimaal 2, wat betekent dat de beschikbare weerstandscapaciteit 2x zo groot moet zijn als de vereiste weerstandscapaciteit. Het weerstandsvermogen dient verder minimaal € 2 miljoen te bedragen.

Op dit moment (berekening mutaties 2010 en tbv begroting 2011) bedraagt de ratio weliswaar 2,04 maar de omvang van het weerstandsvermogen bedraagt € 1,5 miljoen. De verwachte ontwikkeling van de reserve is als volgt:

Stand per 31 december 2010      € 3.827.000

Stand per 31 december 2011      € 2.781.000

Rekeninghoudend met geraamde verliezen uit Vier Kwartieren III, wordt verwacht dat de algemene reserve grondexploitatie verder daalt met € 500.000 naar ca. 2,3 miljoen euro in 2013.

## **2.3 Onvoldoende aansluiting van het huidig programma op woonbehoefte**

Om te onderzoeken wat de woonbehoefte is, heeft recent een onderzoek naar de lokale woonbehoefte plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek worden gelijktijdig met deze notitie gepresenteerd. Voor gedetailleerde beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt naar het rapport “De woningmarkt in Goirle 2010 – 2015” verwezen. Voor deze notitie zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten:

*Ten opzichte van 1 januari 2005 is het aantal inwoners gestegen met ongeveer 1,9%. De bevolkingsprognose van de provincie gaat ervan uit dat de bevolking tot 2030 verder toeneemt.*

- *Tot 2030 zal ook het aantal huishoudens toenemen. Ook de daling van de gemiddelde woningbezetting zet zich voort.*
- *Weinig huishoudens in Goirle willen (misschien) binnen vijf jaar verhuizen (12%). Ongeveer 40% daarvan is op zoek naar een koopwoning; ongeveer 60% zoekt een huurwoning.*
- *Er zijn veel jongeren die nu nog bij hun ouders wonen, maar binnen vijf jaar zelfstandig in de gemeente Goirle willen wonen (512 woonstarters).*
- *Bij de cijfermatige confrontatie tussen het aanbod aan bestaande woningen en de woningvraag blijkt voor de komende 5 jaar sprake te zijn van een woningtekort (= verschil tussen de behoefte en het aanbod) van 454 woningen in de periode 2010 tot en met 2014. De grootste behoefte bestaat aan goedkope huur- en koopwoningen, zowel eengezins als meergezins (appartementen). Qua woningtype is er vooral een behoefte aan appartementen met een lift.*
- *Bij het berekenen van dit woningtekort is geen rekening gehouden met de grote groep jongeren die de afgelopen jaren uit Goirle zijn verhuisd, maar graag willen terugkeren naar de gemeente. Uit het onderzoek is gebleken dat deze behoefte er wel is.*

Er is dus wel degelijk een behoefte aan nieuwe woningen, zeker gezien vanuit de langetermijn behoefte. Tegelijkertijd kan geconstateerd worden dat het aanbod in de lopende projecten in ieder geval voor een deel minder goed aansluit op de woonbehoefte (m.n. waar het gaat om de woonbehoefte van senioren). Het is natuurlijk van belang om naast de lokale woonbehoefte ook de regionale woonbehoefte hierbij te betrekken. De 1450 woningen die Goirle mag bouwen op grond van provinciale afspraken is namelijk mede gebaseerd op die regionale vraag. Verwacht mag worden dat de regionale behoefte veelal gezocht moet worden in groen-dorpse woonmilieus waaraan bijvoorbeeld in projecten als Boschkens voldaan kan worden.

Het huidige woningbouwprogramma kent voor de korte termijn weinig flexibiliteit. Het maximale aantal woningen dat gebouwd mag worden wordt overschreden. Inspelen op de woonbehoefte vraagt er echter om dat projecten die nu nog in de categorie tot na 2020 staan, wellicht naar voren zouden moeten worden gehaald. Dit, omdat bijvoorbeeld op sommige locaties beter voldaan kan worden aan de vraag naar goedkope appartementen voor ouderen in de buurt van voorzieningen dan in nu in de huidige projecten tot 2020, met name projecten als Boschkens of Van den Wildenberg, het geval is. Dat kan alleen wanneer het woningbouwprogramma reserveruimte heeft die niet is ingevuld.

In de kaders Volkshuisvesting is daarnaast een harde verdeling vastgelegd in 50% betaalbaar. Het college heeft daarbij vastgesteld dat hiervan ook nog eens 25% goedkoop moet zijn per project. Het bouwen van met name goedkope woningen leidt tot lagere opbrengsten en zelfs tot verliezen. Die moeten nu binnen ieder project worden opgevangen door op de overige woningen winst te maken. Op dit moment is het realiseren van duurdere woningen tegenstrijdig met de vraag uit de markt. De uitval is verreweg het grootst in het dure segment. Wanneer bovendien gekeken wordt naar de resultaten van het woonbehoefteonderzoek, waarin wordt aangegeven dat de grootste behoefte bestaat aan goedkope huur- en koopwoningen, is er vanuit volkshuisvestingsoogpunt weinig aanleiding om nu de verdeling 50% - 50% te wijzigen. In het kader van de Woonvisie dient dit nader bediscussieerd te worden.

### **3. Scenario's**

Het bestuursakkoord heeft als uitgangspunt: bouwen naar behoefte. Factoren als toegankelijkheid voor mensen met een functiebeperking, voor mensen met een smalle beurs, voor starters zijn van belang bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken. Voorop staat echter dat de financiële risico's voor de gemeente beheersbaar blijven in een tijd dat de algemene financiële positie van de gemeente onder druk is komen te staan.

Belangrijkste ingrediënt om de onderstaande scenario's op te bouwen, is dan ook de mate waarin het financiële risico beperkt kan worden. Het voorkomen van samenloop is daarbij één van de bepalende factoren.

Aangezien de locatie van het sportpark Van den Wildenberg daarbij het grootste risico vormt, zijn de scenario's opgebouwd rondom een drietal mogelijkheden rond dit project (doorgaan, temporiseren of stoppen) en de gevolgen daarvan op de andere projecten. Een gefaseerde verplaatsing van het sportpark is als optie in het voorbereidingstraject van deze afwegingsnotitie ook onderzocht. Daarbij zijn twee scenario's gezien: een gefaseerde ontwikkeling, waarbij het gehele sportpark in fasen wordt verplaatst en een ontwikkeling, waarbij een deel van het sportpark wordt verplaatst.

Voordeel van een faseringsoptie, waarbij het sportpark in fasen wordt verplaatst zou zijn dat eerst woningbouw wordt gerealiseerd aan de randen van het huidige sportpark, direct grenzend aan de bestaande woongebieden (ter plaatse van VOAB en/of MHC), waarmee eerder opbrengst gerealiseerd kan worden en de "dip" in de cash-flow dus minder diep kan zijn. Een dergelijke fasering legt echter behoorlijke beperkingen op aan de vrijheid in het ontwerp voor zowel de nieuwe woonwijk als het nieuwe sportpark. In het kader van de grondexploitatie is bovendien gebleken dat bij een fasering rekening gehouden zal moeten worden met extra kosten als gevolg van een minder efficiënte uitvoering en omdat tijdelijke maatregelen nodig zullen zijn. Deze kosten kunnen volgens het rapport oplopen tot 10% van de totale kosten voor bouw- en woonrijpmaken, wat resulteert in ruim 1 miljoen euro aan meerkosten. Daarnaast mag verwacht worden dat nog extra kosten zullen ontstaan als gevolg van het langer moeten onderhouden van de sportaccommodaties, die pas in de 2<sup>e</sup> fase zullen verplaatsen en mogelijke extra rentekosten als gevolg van de langere looptijd van het plan. Een gefaseerde realisatie betekent namelijk niet dat ook een financieel voordeel in verband met een gefaseerde verwerving zal ontstaan. Zowel in financiële zin als voor wat betreft het ontwerp van de nieuwe woonwijk pakt dit faseringsscenario ongunstig uit.

Naast een gefaseerde ontwikkeling, waarbij uiteindelijk het gehele sportpark Van den Wildenberg verplaatst wordt naar het Riels Kwadrant, zou overwogen kunnen worden om slechts een deel van het bestaande sportpark te verplaatsen naar het Riels Kwadrant. Voordeel van een dergelijk faseringsscenario zou kunnen zijn dat minder nieuwe woningen worden gerealiseerd, waardoor wellicht beter aansluiting gevonden kan worden bij de kwantitatieve woningvraag. Mogelijk dat met de realisatie van deze nieuwe woningen een gedeeltelijke verplaatsing van het bestaande sportpark gefinancierd zou kunnen worden. Ook een dergelijk scenario heeft in ruimtelijk, functioneel en financieel opzicht echter grote nadelen. In plaats van clustering van buitensportaccommodaties zal juist sprake zijn van spreiding van buitensportaccommodaties. Mogelijkheden voor gezamenlijk gebruik van voorzieningen zullen daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig zijn. Ook zal dit negatieve kostenconsequenties hebben. Zo zal bijvoorbeeld meer openbare ruimte moeten worden aangelegd, kunnen parkeervoorzieningen e.d. niet worden gedeeld en kan geen gemeenschappelijke gebruik van trainingsvelden van de voetbalverenigingen plaats vinden. Bovendien ontstaat ruimtelijk gezien in het Riels Kwadrant een vreemde situatie. De locatie zal maar half benut worden voor stedelijke ontwikkelingen. De eigendomssituatie in het Riels Kwadrant is zo ongunstig dat voor een logische verkavelingsopzet een groot deel van het Riels Kwadrant in eigendom verworven zal moeten worden, wat in financieel opzicht voor de grondexploitatie nadelig zal zijn. Alle verwervingskosten zullen immers opgebracht moeten worden door een kleiner aantal woningen. Of woningbouw op de locatie van het huidige sportpark mogelijk is, wanneer een deel van de bestaande sportaccommodaties permanent behouden blijven, is ook maar zeer de vraag. Een

sportpark heeft immers volgens de VNG-publicatie een cirkel van 50 meter, waarbinnen geen woningbouw zou moeten plaatsvinden. Deze cirkel zal aanwezig blijven, wanneer het huidig sportpark gedeeltelijk behouden blijft. Er kan dan maar een zeer beperkt aantal woningen gerealiseerd worden. Van een sluitende grondexploitatie zal geen sprake kunnen zijn. Bovendien zullen in een dergelijk scenario ook grote kosten gemaakt moeten worden in het onderhoud en opknappen van de sportaccommodaties en -velden, die op het huidig sportpark behouden zullen blijven.

Omdat beide faseringsscenario's zowel ruimtelijk, functioneel als financieel gezien negatieve consequenties hebben, zijn deze niet als realistische scenario's in deze afwegingsnotitie gewogen.

Daarnaast is natuurlijk ook gekeken naar de mate waarin de projecten aansluiting bieden op de woonbehoefte en naar de mogelijkheden om projecten alsnog daarop aan te passen. Daarbij is tevens overwogen of het loslaten c.q. wijzigen van de nu in de kaders Volkshuisvesting vastgelegde harde eis dat per project 50% van de woningen in de categorie betaalbaar dient te worden gerealiseerd, een (deel)oplossing zou kunnen zijn. Door meer duurdere woningen te realiseren kan immers meer opbrengst gerealiseerd worden, wat het financieel resultaat van projecten positief kan beïnvloeden. Het realiseren van meer dure woningen sluit echter niet aan bij de resultaten van het woonbehoefteonderzoek. Daarin wordt immers aangegeven dat de grootste behoefte bestaat aan goedkope huur- en koopwoningen. Op dit moment is het realiseren van duurdere woningen ook tegenstrijdig met de vraag uit de markt. Als al hogere verkoopopbrengsten gerealiseerd zouden kunnen worden, dan wordt dit voordeel op dit moment teniet gedaan door de vertraging en uitval in met dit deel van de woningmarkt. Wijzigingen in de prijscategorieën van woningen zijn tenslotte niet of nauwelijks van invloed op het voorkomen van samenloop van projecten, één van de bepalende factoren om het financiële risico te beperken. Omdat het loslaten of wijzigen van de 50%-verdeling noch in volkshuisvestingstechnisch noch in financieel opzicht voldoende soulaas biedt, is dit in de beschreven scenario's buiten beschouwing gelaten. In het kader van de Woonvisie dient nader bediscussieerd te worden of vanuit volkshuisvestingsoogpunt gezien een verdeling in prijscategorieën, en zo ja welke, wenselijk danwel noodzakelijk is.

Tot slot is een belangrijke factor in de samenstelling van de scenario's de mate waarin een project überhaupt nog stopgezet kan worden. In een aantal gevallen liggen er contractuele verplichtingen of zijn er al zodanig grote voorinvesteringen gedaan, dat wijzigen of stopzetten een nog groter financieel risico betekent dan doorgaan.

Om de afweging met de huidige stand van zaken scherp te krijgen is scenario 1 de omschrijving van de status quo. Scenario's 2 en 3 laten ieder een aanpak zien waarmee de voordelen van scenario 1 behouden kunnen blijven, terwijl de nadelen worden ondervangen. In alle scenario's is onderscheid gemaakt tussen de kernen Goirle en Riel omdat het om grotendeels gescheiden woonmarkten gaat, die elkaar niet beconcurreren.

Voor alle scenario's is als uitgangspunt het huidige woningbouwprogramma genomen, zoals dat hiervoor in paragraaf 2 is beschreven. Om de scenario's in één oogopslag te kunnen overzien zijn de woningbouwprojecten in clusters onderverdeeld. Per scenario is een korte beschrijving gegeven, zijn de clusters schematisch weergegeven en zijn de voor- en nadelen benoemd.

### **3.1 Scenario 1 - uitvoeren van het huidige programma**

Scenario 1 houdt in dat de projecten conform het huidige Woningbouwprogramma worden uitgevoerd. Dit scenario is in feite een uitwerking van de Toekomstvisie waarin is vastgesteld dat de verplaatsing van het sportcomplex Van den Wildenberg gefinancierd zou moeten worden uit de ontwikkeling van woningbouw op de locatie van het huidige sportpark. De gedachte toen was dat Boschkens klaar en bewoond

Versie definitief

zou zijn voordat de woningbouw op de locatie van het huidige sportpark Van den Wildenberg start.

Het huidige woningbouwprogramma kan in de volgende clusters onderverdeeld worden:

|                                      |                             |                                                |             |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| Goirle                               |                             |                                                |             |
| Fraterswoongebouw,<br>Kloosterstraat |                             |                                                |             |
| 6                                    | Onomkeerbare                |                                                |             |
| Oranjeplein                          | Want al in uitvoering       |                                                |             |
| 21                                   | Want al in uitvoering       |                                                |             |
| Boschkens Oost Brede School          |                             |                                                |             |
|                                      |                             |                                                |             |
| 16                                   |                             |                                                |             |
| Van Hogendorpplein                   |                             |                                                |             |
| 71                                   |                             |                                                |             |
| Frankische Driehoek                  |                             |                                                |             |
| 58                                   |                             |                                                |             |
| Fonkelsteenlocatie                   |                             |                                                |             |
| 25                                   |                             |                                                |             |
| Vennerode                            |                             |                                                |             |
| 33                                   |                             |                                                |             |
|                                      |                             |                                                |             |
| Riel                                 |                             |                                                |             |
| Koningshof                           |                             |                                                |             |
| 30                                   |                             |                                                |             |
|                                      |                             |                                                |             |
| Boschkens fase 4                     |                             |                                                |             |
| 13                                   | Goirle - in voorbereiding   |                                                |             |
| 5                                    | Tilburgseweg / Kalverstraat |                                                |             |
| 13                                   | Goirle                      |                                                |             |
| 5                                    | De Bocht                    |                                                |             |
| 19                                   | Molenpark                   |                                                |             |
| Boschkens fase 6                     |                             |                                                |             |
| 55                                   | Riel                        | Goirle                                         |             |
| 123                                  | Bergstraat                  | De Wildertlocatie (incl. Th. van Diessenstraat |             |
| 20                                   | 58                          | -                                              |             |
| Kerkstraat Van Besouw                | Vier kwakkerstraat          | Kloosterstr.                                   | 35          |
| 130                                  | 42                          | Hoge Wal                                       | 55          |
|                                      | Binnenhof                   | Van Puijenbroek                                | 200         |
| Riel                                 | 75                          | 't Loket + Marmot                              | Totaal p.m. |
| Van Gorp / De Boer                   |                             | Opvullen schoollocaties                        | 458         |
| 28                                   | Totaal                      | Kameleon                                       | p.m.        |
| 444                                  | 209                         | Regenboog                                      | p.m.        |
|                                      |                             |                                                |             |
| Noord                                |                             | Riel                                           |             |
| 100                                  |                             | Dorpsplein                                     | p.m.        |
| Vonderstraat                         |                             | Opvullen schoollocatie De Vonder               | p.m.        |
| 10                                   |                             |                                                |             |
|                                      |                             | Totaal                                         | min. 290    |
|                                      |                             |                                                |             |
| Totaal                               |                             |                                                |             |
| 379                                  |                             |                                                |             |

### Goirle

Het voordeel van dit scenario is dat de gemeente Goirle over een nieuw modern sportpark kan beschikken dat voor de komende 40 jaar toekomstbestendig is. De risico's zijn echter zeer groot. De eerder beschreven vertraging in bouwproductie doet zich ook in Boschkens voor, waardoor het uitgangspunt van achtereenvolgens woningen van Boschkens (2003-2013) en woningen van de locatie huidig sportpark Van den Wildenberg op de markt brengen (2014-2021), niet meer realistisch is.

Voor Boschkens is inmiddels een voorinvestering van ca. € 17,- miljoen gedaan. Het stoppen of temporiseren van dit project is dan ook geen optie meer. Volgens de per 1 januari 2010 geactualiseerde grondexploitatie Boschkens kan er een voordelig projectresultaat van € 4,- miljoen euro (netto contant 01-01-2010) verwacht worden, er vanuitgaande dat de terugbetaling van Tilburg voor niet gemaakte excessieve kosten en rentevergoeding terugvloeit in deze grondexploitatie. Voorwaarde is wel dat woningbouwontwikkelingen in Boschkens West volgens planning op gang komen en worden uitgevoerd. Vertraging van dit project, bijvoorbeeld door concurrentie als gevolg van samenloop met een vergelijkbaar project als Van den Wildenberg, moet voorkomen worden. De huidige marktomstandigheden zorgen nu al voor vertraging waardoor er langer rente en andere projectkosten betaald moeten worden.

Met de realisatie van een nieuw sportpark gaat volgens de in januari 2010 geactualiseerd grondexploitatie een bedrag gemoeid van € 19,55 miljoen euro (netto contant 01-01-2010). Daarnaast is er volgens deze grondexploitatie rekeninghoudend met de kosten die gemaakt moeten worden op de locatie van het huidig sportpark een nog veel groter bedrag € 28,- miljoen aan voorinvestering nodig. Op dit moment is de grondexploitatie net sluitend. Dit, er vanuitgaande dat Boschkens zo goed als klaar is op het moment dat gestart wordt met woningbouw op het huidig sportpark. Omdat het project zich nog in de planvormingsfase bevindt, bevat de grondexploitatie echter nog de nodige aannames en daarmee risico's. Er moet rekening mee worden gehouden dat het resultaat lopende de ontwikkeling onder druk komt te staan en mogelijk dus negatief kan uitpakken. Dit risico wordt aanzienlijk groter naarmate er een grotere overlap met Boschkens is in de afzet van woningen, hetgeen nu werkelijkheid dient te gaan worden.

Een andere belangrijke tekortkoming in dit scenario is dat er onvoldoende aansluiting is op de woonbehoefte zowel in kwaliteit als in kwantiteit. In kwantiteit omdat de clusters "Onomkeerbare projecten" en "Lopende projecten" samen een totaal van 1377 woningen omvatten (266+444+209+458). Nu is het natuurlijk zo dat de woningbouwontwikkelingen in Boschkens en op de locatie van het huidig sportpark Van den Wildenberg doorlopen na 2015. Op grond van het Woonbehoefteonderzoek 2010 bestaat de lokale behoefte tot 2015 echter uit zo'n 500 woningen. Zelfs met het besluit om naast het grootste deel van de locatie Sportpark en de locatie Binnenhof ook fase 4 Boschkens West na 2015 te realiseren,

betekent dit dat er tot 2015 toch nog 814 woningen gebouwd zullen gaan worden. Dit is gelet op de huidige markt erg veel.

Daarnaast schiet dit scenario ook in kwalitatief opzicht tekort. Het Woonbehoefteonderzoek 2010 laat zien dat met name voor ouderen een ander type woning moet worden gebouwd dan dat in dit scenario het geval is. In dit scenario zijn met uitzondering van het Van Hogendorpplein, het Oranjeplein en de hoek Tilburgseweg / Kalverstraat geen woningen in de buurt van voorzieningen opgenomen voor senioren. Uit het woningmarktonderzoek blijkt echter dat er een aanzienlijke behoefte is aan appartementen met een lift nabij voorzieningen, met name in de categorie betaalbaar. Het is wel mogelijk om binnen de lopende projecten te onderzoeken in hoeverre het programma van dat project beter kan gaan aansluiten op de vraag. De afstand tussen de twee grootste woningbouwlocaties Boschkens en Sportpark en het centrumgebied van Goirle blijft echter groot, waarmee deze locaties voor deze doelgroep minder geschikt zijn.

### Riel

Via Koningshof en Vier Kwartieren III worden in Riel in de periode 2011-2012 in totaal 72 woningen aangeboden. Deze woningen lijken goed aan te sluiten bij de bestaande vraag in Riel.

Voor een kleine kern als Riel vormt het aantal woningen op deze locaties voor de komende jaren toch een aanzienlijk aantal. Toevoeging op korte termijn van extra woningen van hetzelfde type betekent een afzetrisico in de huidige markt. Dit kan negatieve financiële consequenties hebben voor de gemeente, met name voor het project Vier Kwartieren III. In tegenstelling tot Koningshof, dat door Leyakkers wordt geëxploiteerd, wordt dit project namelijk risicodragend door de gemeente uitgevoerd. Op dit moment sluit de recent geactualiseerde grondexploitatie € 0,7 miljoen euro negatief (netto contant 01-01-2010). Hoewel gezocht wordt naar mogelijkheden om dit grondexploitatieresultaat te verbeteren, moet voorkomen worden dat de exploitatie in negatieve zin wordt beïnvloed als gevolg van verdere vertraging van het project door een toename van het afzetrisico.

Het project Heisteeg is ook gepland voor realisatie in de periode tot 2015. Omdat dit project voor een groot deel een ander, duurder type woningen omvat zal de concurrentie naar verwachting beperkt zijn. Voor de twee onder één kapwoningen en kleinere vrijstaande kavels is echter wel een risico in afzet aanwezig. Ook kent het project Heisteeg een commercieel afzetrisico, aangezien de afzet zich bevindt in het hogere c.q. het hoogste segment, waarvoor de markt op dit moment minder gunstig is. Daarnaast is er sprake van risico op rentekosten als gevolg van vertraagde opbrengsten, alsmede risico van hogere plankosten door langere looptijd. De gemeente participeert namelijk risicodragend in dit project. De verwachting is op dit moment dat voor de gemeente de grondexploitatie positief zal blijven uitpakken. E.e.a. wordt op dit moment meer in detail onderzocht.

In het huidig woningbouwprogramma is de ontwikkeling van de locatie Binnenhof voorzien in de periode na 2015, waarmee verwacht mag worden dat deze locatie niet zal gaan concurreren met de locaties Koningshof, Vier Kwartieren III en/of Heisteeg. Het eerder realiseren van dit project als dat van wezenlijk belang zou zijn om de winkelvoorziening in Riel te kunnen behouden, zal wel resulteren in een probleem ten aanzien van het kwantitatieve aanbod in Riel. Het aantal woningen dat dan in Riel op de markt gaat komen, is voor de Rielse woningmarkt dan

waarschijnlijk te groot. Zoals hiervoor is aangegeven kan dit met name voor het project Vier Kwartieren III negatieve financiële consequenties voor de gemeente hebben.

### 3.2 Scenario 2 - temporiseren sportpark Van den Wildenberg

Wanneer de realisatie van de samenhangende projecten Het Nieuwe Sportpark Van den Wildenberg en Woningbouw locatie huidig sportpark getemporiseerd zou worden, scenario 2, kunnen de problemen ten aanzien van de verwachte samenloop in de woningbouwproductie in Boschkens en op de locatie huidig sportpark uit scenario 1 waarschijnlijk ondervangen worden. De belangrijkste aanname (NB: is geen toekomstvoorspelling) voor dit scenario is de verwachting c.q. hoop dat de woningmarkt de komende vijf jaar een aanzienlijke verbetering zal laten zien. Er is gekozen voor een periode van vijf jaar omdat over vier jaar opnieuw een woonbehoefteonderzoek zal worden uitgevoerd en er dan actuele informatie over de woonbehoefte vanaf 2015 beschikbaar komt. Dit scenario levert het volgende programma op:

*Goirle*

Fraterswoongebouw,

Kloosterstraat

6 **Onomkeerbare**

Oranjeplein

21 **Want al in uitvoering**

Boschkens Oost Brede School

16

Van Hogendorpplein

71

Frankische Driehoek

58

Fonkelsteenlocatie

25

Vennerode

33

*Riel*

Koningshof

30

Zandeind

6

**Totaal**

**266**

| Levende projecten in voorbereiding 2015 - 2020 |                          |                      |
|------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Boschkens                                      | Diverse kleine projecten | Locatie sportpark    |
| Boschkens vastgoed<br>130                      | Riel Binnenhof<br>75     | 458                  |
| <b>Totaal</b><br>130                           | <b>Totaal</b><br>75      | <b>Totaal</b><br>458 |

| Lopende projecten - in voorbereiding tot 2015 |                                                                                             |                   |          |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Boschkens                                     | Tilburgseweg / Kalverstraat                                                                 | sportpark         |          |
| 191<br>Boschkens fase 6<br>123                | 20<br>Boschkens - Dorenweg<br>14<br><br>Riel<br>Heisteeg<br>58<br>Vier kwartieren III<br>42 | Locatie Sportpark | 0        |
| <b>Totaal</b><br>314                          | <b>Totaal</b><br>134                                                                        | <b>Totaal</b>     | <b>0</b> |

| Mogelijk toekomstige projecten |     |                                                |                 |
|--------------------------------|-----|------------------------------------------------|-----------------|
| In woningbouwprogramma na 2025 |     | Projecten waarin het Woningbouwprogramma niet  |                 |
| De Bocht                       | 55  | Goirle                                         |                 |
| Molenpark                      | 20  | De Wildertlocatie (incl. Th. van Diessenstraat |                 |
| Bergstraat                     | 130 | -                                              |                 |
| Kerkstraat Van Besouw          |     | Kloosterstraat)                                | 35              |
|                                |     | Hoge Wal                                       | 55              |
|                                |     | Van Puijenbroek                                | 200             |
| Riel                           |     | 't Loket + Marmot                              | p.m.            |
| Van Gorp / De Boer             |     | Opvullen schoollocaties                        |                 |
| 28                             |     | Kameleon                                       | p.m.            |
| Transformatiegebied Riel       |     | Regenboog                                      | p.m.            |
| Noord                          |     |                                                |                 |
| 100                            |     | Riel                                           |                 |
| Vonderstraat                   |     | Dorpsplein                                     | p.m.            |
| 10                             |     | Opvullen schoollocatie De Vonder               | p.m.            |
|                                |     | <b>Totaal</b>                                  | <b>min. 290</b> |

Goirle  
**Totaal**  
379

In dit scenario wordt samenloop in de woningbouwproductie op de locatie huidig sportpark en de andere projecten voor een deel voorkomen. Met uitstel van de ontwikkeling van woningbouw op de locatie van het huidig sportpark ontstaat de mogelijkheid een alternatief scenario van renovatie van het sportpark op te stellen. Dat maakt het mogelijk om een goede kosten - baten afweging tussen verplaatsen en renoveren te maken. Mocht de woningmarkt over vijf jaar positiever zijn, dan kan alsnog gestart worden. Zo niet, dan kan meteen begonnen worden met renovatie.

Voor dit scenario gelden voor een deel dezelfde bezwaren als in scenario 1. De risico's van dit scenario zijn ook groot. Er is nog steeds samenloop van Boschkens en Van den Wildenberg in oplevering van woningen. Wellicht dat dit risico verkleind kan worden door er voor te zorgen dat in woningtypologie en prijsklasse geen concurrentie ontstaat met de woningen uit fase 4 van Boschkens.

Dit, bijvoorbeeld door de woningbouwontwikkeling op de locatie van het huidige sportpark te laten starten met dure woningen in de tijd dat goedkope woningen in fase 4 Boschkens op de markt worden gebracht en vice versa. Zolang het mogelijk is om de grondverwerving in het Riels Kwadrant uit te stellen, zal temporisering op zich nauwelijks effect hebben op de nu sluitende grondexploitatie van de projecten Het Nieuwe Sportpark Van den Wildenberg en Woningbouw locatie huidige sportpark. Mochten eigenaren in het Riels Kwadrant gronden echter binnen de uitstelperiode aanbieden, waardoor de gemeente in relatie tot de gevestigde Wvg "gedwongen" worden deze gronden eerder af te nemen, dan zal de rentefactor een negatief financieel effect hebben. Ook het grote risico van de voorfinanciering blijft hetzelfde.

Een zeer belangrijk nadeel is ook dat de sportverenigingen nog minstens drie jaar in onzekerheid zijn over de uiteindelijke keuze voor hetzij verplaatsing hetzij renovatie van het bestaande sportpark. Nadelig is ook dat de huidige staat van het onderhoud op het bestaande sportpark betekent dat er tussentijds extra kosten moeten worden gemaakt voor het in de lucht houden van het huidige sportpark tot in ieder geval 2015. Deze extra onderhoudskosten zijn geschat op € 200.000.

Een andere tekortkoming die zich ook in dit scenario voordoet is de onvoldoende aansluiting op de woonbehoefte. Ook blijft het woningbouwprogramma inflexibel, in die zin dat in kwantitatieve zin nog steeds geen reserveruimte bestaat om in te kunnen spelen op de woonbehoefte door projecten die nu nog in de categorie tot na 2020 staan dan wel niet in het woningbouwprogramma staan naar voren te kunnen halen. Het programma voor de woningbouwlocatie van het huidige sportpark Van den Wildenberg biedt nog de meeste kansen om aan te passen om zo beter te gaan voorzien in de kwalitatieve woonbehoefte en marktontwikkelingen. Dit, omdat het nog niet is vastgelegd in afspraken met ontwikkelaars. Voor Boschkens zijn deze afspraken voor een belangrijk deel al wel gemaakt. Aanpassing van het programma kan wel gevolgen hebben voor de opbrengsten van het project. Gegeven blijft dat aan de woonbehoefte van senioren op de locatie van het huidige sportpark veel minder goed tegemoet gekomen worden.

Qua kwaliteit verandert er in dit scenario weinig en ook de kwantiteit blijft gelijk, alleen is de realisatie wat langer uitgespreid. Om samenloop met de projecten na 2020 te voorkomen zal het nodig zijn om deze ook vijf jaar op te schuiven.

#### Riel

Voor de periode tot 2015 is dit scenario vergelijkbaar met scenario 1. Temporisering van projecten Koningshof, Vier Kwartieren III en Heisteeg is gelet op de contractuele verplichtingen die zijn aangegaan respectievelijk de grote voorinvesteringen die zijn gedaan, niet meer verantwoord mogelijk. Koningshof en Vier Kwartieren III voorzien bovendien zodanig goed in de woonbehoefte in Riel dat deze projecten zonder meer door moeten gaan conform de huidige planning. In de periode 2015 - 2020 is in Riel het project Binnenhof het enige project dat in dit scenario zal worden gerealiseerd, waarmee verwacht mag worden dat de afzetmogelijkheden gegarandeerd zullen zijn. Temporisering van dit project lijkt vooralsnog dan ook niet nodig.

### **3.3 Scenario 3 - stoppen met sportpark Van den Wildenberg**

Scenario 3 gaat uit van een radicale keuze: stoppen met de samenhangende projecten Het Nieuwe Sportpark Van den Wildenberg en Woningbouw locatie huidig sportpark. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat als de woningmarkt al aantrekt - het in ieder geval niet voorzienbaar is wanneer dat zal zijn en of dat de markt dan terug gaat naar het oude niveau. Het financiële risico dat de gemeente loopt, is het doorslaggevende element in dit scenario.

Dit scenario levert het volgende programma op:

|                                                |                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------|
| Goirle                                         |                                 |
| Fraterswoongebouw,<br>Kloosterstraat           |                                 |
| 6                                              | <b>Onomkeerbare</b>             |
| Oranjeplein                                    |                                 |
| 21                                             | <b>Want al in uitvoering</b>    |
| Boschkens Oost Brede School                    |                                 |
| 16                                             |                                 |
| Van Hogendorpplein                             |                                 |
| 71                                             |                                 |
| Frankische Driehoek                            |                                 |
| 58                                             |                                 |
| Fonkelsteenlocatie                             |                                 |
| 25                                             |                                 |
| Vennerode                                      |                                 |
| 33                                             |                                 |
| Riel                                           |                                 |
| Boschkens fase 4                               |                                 |
| 130                                            | <b>Lopende projecten - in</b>   |
| Boschkens                                      | <b>Diverse kleine projecten</b> |
| Boschkens Surplis (fase 5)                     | <b>Naar voren te halen</b>      |
| 191                                            | projecten sportpark             |
| <b>Totaal</b>                                  |                                 |
| 266                                            |                                 |
| 123                                            |                                 |
| Goirle                                         |                                 |
| Tilburgseweg / Kalverstraat                    |                                 |
| 20                                             |                                 |
| Boschkens - Dorenweg                           |                                 |
| 14                                             |                                 |
| Riel                                           |                                 |
| Heisteeg                                       |                                 |
| 58                                             |                                 |
| Mogelijk toekomstige projecten                 |                                 |
| De Bocht                                       |                                 |
| 36                                             |                                 |
| Projecten waarin het                           |                                 |
| woningbouwprogramma na 2020                    |                                 |
| woningbouwprogramma niet                       |                                 |
| Molenpark                                      |                                 |
| 55                                             |                                 |
| 75                                             |                                 |
| Goirle                                         |                                 |
| <b>Totaal</b>                                  |                                 |
| 444                                            |                                 |
| Bergstraat                                     |                                 |
| 20                                             |                                 |
| <b>Totaal</b>                                  |                                 |
| 209                                            |                                 |
| Kerkstraat Van Besouw                          |                                 |
| 130                                            |                                 |
| Riel                                           |                                 |
| Van Gorp / De Boer                             |                                 |
| 28                                             |                                 |
| Transformatiegebied Riel                       |                                 |
| Noord                                          |                                 |
| 100                                            |                                 |
| Vonderstraat                                   |                                 |
| 10                                             |                                 |
| <b>Totaal</b>                                  |                                 |
| <b>min. 290</b>                                |                                 |
| De Wildertlocatie (incl. Th. van Diessenstraat |                                 |
| -                                              |                                 |
| Kloosterstraat)                                |                                 |
| 35                                             |                                 |
| Hoge Wal                                       |                                 |
| 55                                             |                                 |
| Van Puijenbroek                                |                                 |
| 200                                            |                                 |
| 't Loket + Marmot                              |                                 |
| p.m.                                           |                                 |
| Opvullen schoollocaties                        |                                 |
| Kameleon                                       |                                 |
| p.m.                                           |                                 |
| Regenboog                                      |                                 |
| p.m.                                           |                                 |
| Riel                                           |                                 |
| Dorpsplein                                     |                                 |
| p.m.                                           |                                 |
| Opvullen schoollocatie De Vonder               |                                 |
| p.m.                                           |                                 |
| <b>Totaal</b>                                  |                                 |
| <b>min. 290</b>                                |                                 |
| <b>Totaal</b>                                  |                                 |
| <b>379</b>                                     |                                 |

### Goirle

Het belangrijkste pluspunt in dit scenario is dat nu stoppen met deze projecten een groot financieel risico voorkomt. Er zal immers geen sprake meer zijn van een samenloop met woningbouwontwikkelingen in Boschkens. De ontwikkeling van woningen in Boschkens West zal niet door de ontwikkeling van woningbouw op de locatie van het huidige sportpark belemmerd worden. Ook is de voorinvestering van circa 28 miljoen, die op het dieptepunt voor de samenhangende projecten Het Nieuwe Sportpark Van den Wildenberg en Woningbouw locatie huidige sportpark gedaan moet worden, niet meer nodig. Het betekent wel dat de nog resterende voorbereidingskosten op dit project ( $\pm 2$  ton) als verlies genomen moeten worden.

Stoppen met dit project heeft ook nog een aantal andere consequenties. Een voordeel voor de sportverenigingen ten opzichte van scenario 2 is dat zij nu duidelijkheid krijgen en niet nog minstens drie jaar hoeven te wachten. Een nadeel voor de verenigingen is dat de renovatie van het bestaande sportpark waarschijnlijk over een groot aantal jaren uitgesmeerd zal worden, in plaats van dat ze nieuwe sportvoorzieningen in één keer nieuw hebben, en dat het ambitieniveau aanmerkelijk naar beneden zal moeten worden bijgesteld.

Belangrijk minpunt in dit scenario is dat de renovatie van het sportpark geld kost en dat daarvoor nooit budgetten zijn gereserveerd. Hoewel aangenomen mag worden dat de renovatie van het bestaande sportpark minder zal kosten dan de € 19,55 miljoen (netto contant 01-01-2010), die met een verplaatsing van het sportpark gemoeid zal gaan, is op dit moment niet aan te geven hoeveel geld precies met de renovatie van het bestaande sportpark gemoeid zal gaan. Een gedegen ruimtelijke, sportfunctionele en (bouw)technische inventarisatie en analyse van een renovatiescenario op het bestaande sportpark ontbreekt namelijk. Met de betrokken verenigingen is een dergelijke optie ook nog niet besproken. Verwacht mag echter worden dat zelfs met het meest sobere renovatiescenario, waarbij uitsluitend de onvermijdelijke vervanging / renovatie van velden en accommodaties zullen worden uitgevoerd, al snel enkele miljoenen euro's gemoeid zullen gaan.

Ook een gedegen onderzoek naar de wijze waarop dekking voor de renovatie gevonden kan en moet worden, is nog niet uitgevoerd. Omdat in dit scenario geen dekking uit grondopbrengsten gevonden kan worden, zal bezien moeten worden in hoeverre de gemeentelijke reserves hiervoor ingezet kunnen worden. Niet ondenkbaar is dat bij de beslissing om gelden uit reserves in te zetten, ook keuzes ten aanzien van andere (bovenwijkse) voorzieningen gemaakt zullen moeten worden. Gedacht kan daarbij worden aan bijvoorbeeld het Kloosterplein, de oostelijke aansluiting e.d.. Of en op welke wijze voldoende middelen financiële middelen vrijgemaakt kunnen worden, is op dit moment niet aan te geven. Dit is immers afhankelijk van de wijze waarop de renovatie zal worden uitgevoerd en/of de keuzes die gemaakt moeten worden ten aanzien van de inzet van gemeentelijke reserves.

Daarnaast heeft het stoppen van deze projecten nog een aantal andere gevolgen. Dit scenario heeft consequenties voor basisschool De Kameleon. Het aantal leerlingen daar loopt terug. De nieuwe woonwijk zou dat kunnen voorkomen. Het bestaande schoolgebouw is daarnaast aan vervanging toe.

Verder wil Thebe op de huidige locatie van de Kameleon graag zorgwoningen in de buurt van de Guldenakker bouwen, ervan uitgaande dat de Kameleon naar de locatie van het huidige sportpark Van de Wildenberg gaat.

Ook zijn er consequenties voor de nieuwe brandweerkazerne. Op het moment dat geen nieuw sportpark wordt gerealiseerd, vervalt de mogelijkheid om in het Riels Kwadrant een brandweerkazerne in combinatie met andere stedelijke voorzieningen, zoals sportaccommodaties ruimtelijk in te passen.

Ook beïnvloedt dit de ontsluitingsmogelijkheden van Goirle-West via de Turmhoutsebaan. In de huidige plannen is voor de ontsluiting van zowel het bedrijventerrein Tijvoort als de te ontwikkelen woonwijk een rotonde voorzien ten noorden van de Tijvoortsebaan.

Momenteel wordt onderzocht of dit wel de meest wenselijke situering van de rotonde is in relatie tot de wens zorg te dragen voor een meer evenwichtige verdeling van de verkeersdruk op onze hoofdwegenstructuur. Wanneer de locatie Sportpark Van den Wildenberg niet wordt ontwikkeld wordt en er dus niet in het gebied wordt "geroerd", wordt de keuze voor een andere locatie van een rotonde aanzienlijk belemmerd.

Tot slot is in de grondexploitatie van de samenhangende projecten Het Nieuwe Sportpark Van den Wildenberg en Woningbouw locatie huidig sportpark voorzien in geld t.b.v. de sportverenigingen in Riel. Deze bijdrage dient ook te komen uit de opbrengsten van de woningbouw op het huidige sportpark. De bijdrage is als co-financiering in het kader van het IDOP opgevoerd.

Voordeel van scenario 3 is echter dat de mogelijkheid ontstaat te onderzoeken of locaties, die op dit moment in het woningbouwprogramma zijn opgenomen voor de periode na 2020 danwel nog niet in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, eerder ingezet kunnen worden. Dit, om beter tegemoet te komen aan de woonbehoefte zoals die uit het Woonbehoefteonderzoek naar voren is gekomen. Gedacht kan daarbij bijvoorbeeld worden aan locaties in het centrum die meer geschikt zijn om de woonbehoefte voor senioren te realiseren. Ook kan door de spreiding in grotere en kleinere projecten een meer gevarieerd woonaanbod worden gerealiseerd. Ook ruimtelijke en/of functionele motieven kunnen aanleiding zijn om toch andere woningbouwlocaties in tijd naar voren te halen. Gedacht kan daarbij bijvoorbeeld worden aan vrijkomende bedrijfslocaties zoals Van Besouw en Van Puijenbroek en/of (her)ontwikkelingen in de centrumgebieden van Goirle (Kloosterplein / De Wildert) en Riel (Dorpsplein).

Voor een deel kennen de locaties, die op dit moment in het woningbouwprogramma zijn opgenomen voor de periode na 2020 danwel nog niet in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, voor de gemeente weinig financiële risico's. Dit, omdat de gemeente geen grondeigenaar is en dus niet risicodragend zal participeren. Dit financiële voordeel geldt echter niet voor de schoollocaties, de Wildertlocatie en de locatie Bergstraat. Aandachtspunt is ook nu de samenloop van projecten. Daarom is het wel van belang om een aantal locaties als het ware panklaar op de reservebank te hebben zitten, zodat flexibel ingespeeld kan worden op de marktomstandigheden.

### Riel

Voor Riel is dit scenario gelijk aan scenario 2.

## **4. Advies**

Het behoeft nauwelijks uitleg dat scenario 1: doorgaan afvalt: de financiële risico's zijn veel te groot.

Scenario 2 biedt de mogelijkheid om het besluit om grote financiële risico's aan te gaan uit te stellen totdat er meer zekerheid is over het herstel van de woningmarkt. In dit scenario wordt echter nog steeds onvoldoende tegemoet gekomen aan de woonbehoefte. Volkshuisvestingsbelangen worden het best bediend door flexibiliteit

in het programma en een mix van zoveel mogelijk verschillende projecten met als speerpunten starters en seniorenwoningen.

Scenario 3 is zowel vanuit het oogpunt van financiële risico's als uit oogpunt van volkshuisvestingsbelangen het beste scenario. De Grondexploitatie wordt hierin niet belast met financiële risico's die de omvang van een gemeente als Goirle te boven gaan.

Door het vervallen van het grote bouwvolume voor het sportpark ontstaat er veel meer flexibiliteit in het woningbouwprogramma, waardoor het doel vanuit het bestuursakkoord: bouwen naar behoefte gerealiseerd kan worden. Onderzocht dient te worden of en in hoeverre er in het woningbouwprogramma reserveruimte ontstaat en of, en welke locaties, die op dit moment in het woningbouwprogramma zijn opgenomen voor de periode na 2020 danwel nog niet in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, eerder ingezet kunnen worden. De Woonvisie, die in de komende periode zal worden opgesteld op basis van het uitgevoerde Woonbehoefteonderzoek, dient hierbij in belangrijke mate leidend te zijn.

Consequentie van scenario 3 is wel dat de renovatie van het sportpark geld kost en dat daarvoor geen budgetten zijn gereserveerd. Hoewel op dit moment niet precies inzichtelijk is hoeveel geld precies met de renovatie van het bestaande sportpark gemoeid zal gaan en op welke wijze voldoende middelen financiële middelen voor een renovatie vrijgemaakt kunnen worden, is het ook naar de betrokken sportverenigingen toe wenselijk nu het principebesluit te nemen te stoppen met de verplaatsing van het sportpark. Inmiddels wordt al bijna 10 jaar met de verenigingen gesproken over het sportpark en het is tijd nu duidelijkheid te scheppen. Gelijktijdig met het besluit te stoppen met de verplaatsing van het sportpark, dient besloten te worden een onderzoek te starten naar de dekkingsmogelijkheden van een renovatie van het bestaande sportpark. Het vinden van voldoende dekking zal mede gelet op andere ambities die de gemeente heeft (Kloosterplein, oostelijke ontsluiting e.d.) en de verwachte bezuinigingsoperatie, geen gemakkelijke opgave zijn. Niettemin lijkt renovatie onontkoombaar. Ook dient in overleg met de betrokken sportverenigingen een gedegen ruimtelijke, sportfunctionele en (bouw)technische inventarisatie en analyse van een renovatiescenario op het bestaande sportpark uitgevoerd te worden. Geadviseerd wordt om hiervoor vooraf de (financiële) kaders vast te leggen.

De scenario's 2 en 3 hebben beiden tot gevolg dat wijzigingen optreden in de hoeveelheid ambtelijke capaciteit die er gemeentebreed voor nodig is. Deze kan minder zijn. De benodigde uren zitten verspreid over een aantal functies. Aangezien de kosten daarvan niet langer kunnen drukken op de projecten, zal hiervoor een oplossing moeten worden gezocht.

Daarom wordt u geadviseerd om de raad voor te stellen:

1. de "Strategische afwegingsnotitie woningbouw" vast te stellen
2. kennis te nemen van de resultaten van het Woonbehoefteonderzoek 2010
3. te stoppen met de samenhangende projecten "Het Nieuwe Sportpark Van den Wildenberg" en "Woningbouw locatie huidig sportpark" op grond van scenario 3
4. het college opdracht te geven een onderzoek te starten naar de dekkingsmogelijkheden van de renovatie van het bestaande sportpark Van den Wildenberg
5. het college opdracht te geven een onderzoek te starten naar de wijze waarop de renovatie van het huidige sportpark Van den Wildenberg dient plaats te vinden