

# ***Notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021***

Gemeente Goirle  
Afdeling Ontwikkeling  
Oktober 2012  
Status document: concept versie 7

## Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	5
2. Voorgeschiedenis en kaders woningbouwontwikkelingen	7
2.1 <i>Voorgeschiedenis</i>	7
2.2 <i>Regionale kaders</i>	8
2.3 <i>Lokale kaders</i>	9
3. Bouwruimte 2016-2021	10
4. Woonbehoefte	13
4.1 <i>Woonbehoefteonderzoek 2010</i>	13
4.2 <i>Zorgbehoefte</i>	15
4.3 <i>Woonbehoefte in de crisis...</i>	17
4.4 <i>Indicatie woonbehoefte na 2016</i>	18
5. Beoordeling locaties	19
6. Advies	28
Bijlagen	32

## Samenvatting

Begin 2010 heeft het woonbehoefte onderzoek in de gemeente Goirle plaatsgevonden. Dit diende als basis voor de Woonvisie 2011. Ook is in 2010 besloten om te stoppen met het realiseren van woningbouw op de locatie Van den Wildenberg. Het huidige sportpark wordt gerenoveerd voor de komende 15 jaar. Binnen deze periode gaat woningbouw op Van den Wildenberg niet meer door. Hierdoor is in het woningbouwprogramma tot 2021 ruimte ontstaan om elders woningen te realiseren. Centrale vraag in deze notitie luidt dan ook: 'Hoe wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode 2016-2021?'

### *Woonbehoefte*

Uit het woonbehoefte onderzoek is gebleken dat er te allen tijden een vraag zal blijven naar een gevarieerd programma. Bouwen voor starters zal een aandachtspunt blijven omdat de behoefte aan starterswoningen van alle tijden is. Bijzondere aandacht is nodig voor het bouwen voor senioren in de huur en in de koop. Hoewel in het onderzoek specifiek is gekeken naar de periode tot 2015, zijn de uitkomsten van het onderzoek ook voor de verdere toekomst van belang. Voor een deel omdat in de huidige plannen nog niet geheel wordt voorzien in de geconstateerde behoefte. Daarnaast zijn er ontwikkelingen waaruit blijkt dat de specifieke doelgroepen die nu extra aandacht verdienen, naar verwachting ook op een later moment nog aandacht verdienen. Vanuit de woonbehoefte is het daarom van belang om nieuwe, geschikte locaties te ontwikkelen waar woningen voor senioren, al dan niet met een zorgbehoefte, kunnen worden gerealiseerd.

### *Bouwruimte*

Het verschil tussen het aantal op te leveren woningen in de periode 2010-2016 en het regionaal afgesproken aantal van 1450 te bouwen woningen tot 2021 in de gemeente Goirle, geeft een potentiële bouwruimte van ongeveer 404 woningen aan.

### *Weging locaties*

In de Woonvisie 2011 is vastgelegd dat om te komen tot een zorgvuldige afweging, potentiële woningbouwlocaties moeten worden getoetst aan de criteria woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief), nut en noodzaak van een ontwikkeling vanwege andere beleidsdoelen, ruimtelijke kwaliteit, grond / sturingsmogelijkheden en financiële haalbaarheid en risico's. Vooropgesteld is dat de gemeente zorg dient te dragen voor een goede volkshuisvesting. Allereerst is in dat licht bekeken welke locaties in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in de geconstateerde woonbehoefte (Stap 1). Binnen deze groep van mogelijke locaties, die in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in een woonbehoefte, heeft vervolgens een verdere weging plaatsgevonden (Stap 2 en Stap 3). Met deze gekozen wegingsopzet komen met deze afpelmethode dus enkel potentiële locaties naar boven die in ieder geval in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in een geconstateerde woonbehoefte. Indien dit bij een locatie niet het geval is, valt deze locatie af voor verdere weging.

Met de capaciteitsberekening potentiële woningbouwlocaties is voor iedere locatie de theoretische woningbouwcapaciteit onderzocht. Dit is weergegeven in een minimaal en maximaal aantal woningen per locatie.

### *Advies*

Voorop staat dat binnen de gemeente Goirle in zowel Riel als Goirle voldoende potentiële woningbouwlocaties aanwezig zijn om te voldoen aan de woonbehoefte tot 2021 en daarna. Na toetsing van de 20 nu bekende potentiële woningbouwlocaties aan de criteria van de Woonvisie is in een drietal stappen een divers aanbod aan locaties (9 in totaal) naar voren gekomen waarmee de gewenste woningbouwontwikkeling van de gemeente Goirle in de komende jaren (tot 2021) in principe ingevuld kan worden. Om te komen tot de gewenste

woningbouwontwikkeling in de gemeente Goirle, in de periode 2016 –2021, is het advies om de 9 naar voren gekomen locaties zo snel mogelijk aanvang te laten nemen. Het betreft de locaties Vonderstraat, Dorpsplein en De Vonder in Riel, locaties Tilburgseweg/Kalverstraat, Van Besouw, De Wildert (excl. Mainframe), Havep, Het Zorgcentrum en de Kameleon in Goirle. Opgemerkt wordt dat de locatie van het Zorgcentrum beschikbaar komt, eerst nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden over eventuele verplaatsing van de functies in het Zorgcentrum. Locatie De Wildert grenst aan het gebouw van Mainframe. Vooral nog is het gebouw van Mainframe buiten beschouwing gehouden. Dit kan mogelijk nog veranderen.

Geadviseerd wordt om voor de twee omvangrijke locaties Van Besouw en Havep in Goirle één visie op te laten stellen voor deze zuidoostelijke rand van Goirle. Ook voor de centrumlocaties in Goirle (De Wildert, Het Zorgcentrum en de hoek Tilburgseweg/Kalverstraat) wordt geadviseerd om één integrale visie op te stellen.

### *Vervolg*

Na besluitvorming over welke locaties invulling kunnen gaan geven aan de gewenste woningbouwontwikkeling in de gemeente Goirle in de periode 2016 –2021, moet een aantal vervolgstappen worden gezet. Allereerst is het zaak om betrokken partijen te informeren over de uitkomsten van onderhavige notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021. Met de partijen wiens locatie naar boven is gekomen, dient vervolgens verder overleg plaats te vinden over de (on)mogelijkheden van ontwikkeling van de locaties. Zodra locaties worden opgepakt, is het nodig om vooraf in een intentieovereenkomst goede afspraken vast te leggen, ondermeer over de verhaalbaarheid van kosten die door de gemeente worden gemaakt.

De veranderingen in de economische situatie en de effecten daarvoor op onder andere de woningmarkt leiden ertoe dat strak en gedetailleerd plannen en vastleggen van woningbouwontwikkelingen niet meer past. Geadviseerd wordt om de ontwikkelingen te monitoren van ontwikkelingen en op basis daarvan, indien nodig periodiek, bij te sturen.

## 1. Inleiding

Begin 2010 heeft het woonbehoefte onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is de basis geweest voor de ontwikkeling van de Woonvisie 2011, die op 19 april 2011 is vastgesteld. Ook is in 2010 besloten te stoppen met het realiseren van woningbouw op de locatie Van den Wildenberg. Het huidige sportpark wordt gerenoveerd voor de komende 15 jaar. Binnen deze periode gaat woningbouw op Van den Wildenberg niet meer door. Hierdoor is in het woningbouwprogramma tot 2021 ruimte ontstaan om elders woningen te realiseren. Onderzocht is hoeveel woningen, na het wegvallen van de locatie Van den Wildenberg, gebouwd kunnen worden in de periode tot 2021 en in hoeverre potentiële woningbouwlocaties naar voren gehaald kunnen. In deze notitie wordt hierover geadviseerd.

Iedere potentiële woningbouwlocatie is afzonderlijk, op basis van de beoordelingscriteria zoals vastgelegd in de Woonvisie 2011, beoordeeld. In een afzonderlijke notitie, die vertrouwelijk aan college en raad beschikbaar is gesteld, zijn deze beoordelingen opgenomen.

Door de rekenkamercommissie van de gemeente Goirle is in augustus 2011 het onderzoek 'Grondbeleid in beeld!' uitgevoerd. Hierin zijn aanbevelingen opgenomen over de inhoudelijke kant van het grondbeleid, maar ook over procesmatige afspraken. Deze aanbevelingen kunnen de kaderstellende en controlerende rol van de raad ten goede komen. De Woonvisie 2011 met de notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021 die hieruit voortvloeit, zijn voor de komende periode één van de belangrijkste instrumenten hiervoor. Met deze notitie wordt het niet alleen mogelijk voor raad en college om actief sturing te geven aan het woonbeleid, maar ook aan het grondbeleid.

De woningmarkt is een markt die sterk beïnvloed wordt door andere markten. Niet alleen de economische situatie op zich, maar met name ook de financiële markt, de bouwmarkt en de arbeidsmarkt hebben een sterke invloed op de woningmarkt. De woonconsument, de woonproducent (ontwikkelaars, wooncorporaties etc.) en de overheden hebben hier allemaal mee te maken. De wereldwijde economische situatie is de afgelopen jaren in een snel tempo veranderd en het is nog erg onzeker hoe deze situatie zich ontwikkelt.

De financiële crisis heeft velen genoodzaakt tot bezuinigen. Ook de gemeente Goirle is niet aan bezuinigen ontkomen. In de gemeente Goirle is men aan de hand van een aantal stappen (takendiscussie, omgevingsanalyse, scenariodiscussie) gekomen tot een bezuiniging in meerjarenperspectief. Er is nadrukkelijk nagedacht over de vraag waar de gemeente Goirle wil staan in een tijdsgewricht dat verder reikt dan het jaar 2015, de horizon die bij het vaststellen van de Toekomstvisie is geduid. Met het vaststellen van de voorjaarsnota 2011 heeft de gemeente Goirle gekozen voor een ontwikkelscenario.

### *Onderzoeksvraag*

De onderzoeksvraag die centraal staat in deze notitie luidt:

Hoe wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode 2016-2021?

Deze vraag is in onderstaande drie deelvragen op te splitsen:

1. Hoeveel woningen kunnen, na wegvallen van de locatie Van den Wildenberg, ongeveer gebouwd worden in de periode 2016 tot 2021 ('bouwruimte')?
2. Welke potentiële woningbouwlocaties zijn er om de bouwruimte op te vullen en hoe scoren ze gerelateerd aan de in de Woonvisie daarvoor vastgestelde beoordelingscriteria ('beoordeling locaties')?
3. Welke potentiële woningbouwlocaties zouden prioriteit moeten krijgen ('advies')?.

In de Woonvisie 2011 heeft de gemeenteraad de kaders gesteld voor de afweging die gemaakt dient te worden. Daarin is vastgelegd dat om te komen tot een zorgvuldige afweging, potentiële woningbouwlocaties moeten worden getoetst aan de volgende criteria:

- Woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief);
- Nut en noodzaak van een ontwikkeling vanwege andere beleidsdoelen;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Grond / sturingsmogelijkheden;
- Financiële haalbaarheid en risico's.

In onderhavige notitie zijn bovenstaande criteria in een volgorde geplaatst. Zo werd het mogelijk om een afweging te maken en het uiteindelijke advies op te stellen.

## 2. Voorgeschiedenis en kaders woningbouwontwikkelingen

### 2.1 Voorgeschiedenis

Met de vaststelling van het provinciaal streekplan in 2002, is de gemeente Goirle onderdeel gaan uitmaken van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg. Hiermee verviel voor de gemeente Goirle het systeem van woningbouwcontingenten en konden veel locaties worden aangewezen voor woningbouw, zonder dat hier restricties ten aanzien van hoeveelheden (per jaar) aan waren verbonden. In die tijd ging het economisch erg goed en was er sprake van een enorme krapte op de woningmarkt door de stagnerende bouw van nieuwbouw woningen. Vanuit het Rijk en de provincie Noord-Brabant werd woningbouw dan ook enorm gestimuleerd. Het credo was 'bouwen, bouwen, bouwen' om de ontstane woningtekorten op te lossen. Uitgangspunt hierbij was de voorspelde behoefte op grond van de bevolkings-en woningbehoefteprognose van de provincie. Er werd gestimuleerd dat meerdere plannen in ontwikkeling werden genomen om op het moment dat een plan zou stagneren, voldoende capaciteit over was om de bouwstroom op gang te houden. Goirle heeft dan ook in die tijd volop ingezet op bouwen. Naast de ontwikkelingen die door de gemeente zelf zijn geïnitieerd, zoals Boschkens, Centrumplan, Vier Kwartieren III en Heisteeg, zijn veel potentiële woningbouwlocaties in de gemeente gekocht door ontwikkelende partijen.

In de loop der jaren is geconstateerd dat het woningbouwprogramma in deze stedelijke regio vele male groter was dan de voorspelde woonbehoefte. De bevolkingsgroei is minder groot dan in voorgaande jaren en zal nog verder gaan dalen, dit heeft gevolgen voor de woonbehoefte. Hoewel krimp in onze regio de komende 20 jaar nog niet aan de orde zal zijn, wordt de groei minder. Teveel woningen zullen geen afzet vinden op de markt, waardoor plannen elkaar gaan beconcurreren. Dit kan tot gevolg hebben dat plannen vertragen of helemaal geen doorgang vinden. Het risico daarvan is dat er (opnieuw) stagnatie in woningbouw optreedt. Door de provincie Noord-Brabant werd aangegeven dat de regio afspraken moest gaan maken over woningbouw op basis van de bevolkings-en woonbehoefteprognose Noord-Brabant 2008, waarbij niet langer een overcapaciteit aan woningbouw gepland zou moeten worden.

In de prognose van de provincie is opgenomen dat de gemeente Goirle tot 2020 nog een behoefte aan 1150 woningen kent, die de basis zou moeten vormen voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Omdat het voor de gemeente Tilburg van belang is dat ook in de omliggende gemeenten gebouwd wordt voor bepaalde doelgroepen, heeft deze gemeente een deel van haar capaciteit overgeheveld naar, onder andere, de gemeente Goirle. In de regionale afspraken die in 2009 zijn gemaakt, is voor Goirle daarom een bouwcapaciteit van 1450 woningen tot 2020 vastgelegd. Deze 1450 bestaat uit 1150 benodigde woningen op basis van de prognose en vervolgens 300 'extra' woningen. Afspraak hierbij is dat de extra capaciteit wordt benut voor goedkope woningen, bijzondere doelgroepen en wonen met zorg. Deze afspraak is niet verder gekwantificeerd. 458 woningen stonden voor die periode tot 2020 gepland voor de woningbouwlocatie Van den Wildenberg. Voor de gemeente Goirle betekende dit concreet dat ontwikkelingen op een aantal andere locaties niet eerder zouden mogen plaatsvinden dan na 2020. Ondanks dat in eerder vastgestelde woningbouwprogramma's die betreffende ontwikkelingen wel voor een eerder moment dan na 2020 waren gedacht.

Eind 2008 ontstond de crisis op de financiële markten, gevolgd door de crisis op de woningmarkt. Woningbouw stagneerde om verschillende redenen. Ontwikkelende partijen konden geen financiering vinden om projecten te starten. Mensen kochten vanwege de onzekere tijden geen woning. Nagenoeg alle woningbouwprojecten, die nog niet in uitvoering waren, liepen grote vertragingen op of kwamen zelfs stil te liggen. Op 5 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Goirle de 'Strategische afwegingsnotitie woningbouw' vastgesteld. Besloten werd om het sportpark Van den Wildenberg niet te verplaatsen en dus geen woningen te bouwen op die locatie. Woningen die gepland stonden voor de periode 2015-2020.

Tegelijkertijd is de stedelijke regio Breda-Tilburg opgehouden te bestaan en worden regionale woningbouwafspraken gemaakt binnen de regio Midden Brabant (Hart van Brabant). De gemeenten Tilburg, Dongen, Gilze-Rijen, Waalwijk, Loon op Zand, Hilvarenbeek, Oisterwijk en Goirle vormen samen deze regio. Binnen deze regio zijn eerdere afspraken overgenomen. Dit betekent dat Goirle nog steeds 1450 woningen mag bouwen. Wel is deze afspraak in 2010 met een jaar verlengd. Dit is gedaan omdat er in de jaren 2009 en 2010 vanwege de crisis nauwelijks woningen zijn opgeleverd en andere locaties ernstige vertragingen hebben opgelopen. Dit betekent dat de gemeente Goirle tot 2021 nog 1450 woningen mag bouwen.

## **2.2 Regionale kaders**

### *Kwantitatieve afspraken*

De regionale woningbouwafspraken worden jaarlijks vastgelegd in de Voortgangsrapportage Wonen van de regio Midden-Brabant en zijn gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. In de voortgangsrapportage die in december 2010 is vastgesteld is opgenomen dat gemeente Goirle tot 2021 nog 1450 woningen mag bouwen. Deze afspraken zijn in de basis kwantitatief, dus (vooralsnog) slechts op basis van aantallen. Wel is daarbij opgemerkt dat de gemeente 300 woningen meer mag bouwen dan op basis van de prognose nodig zou zijn. Dit aantal is door de gemeente Tilburg in mindering gebracht op haar woningbouwprogramma. Daarbij is afgesproken dat bij de 300 'extra' woningen de gemeente Goirle zou inzetten op specifieke doelgroepen.

### *Kwalitatieve afspraken*

Ten aanzien van de woningkwaliteiten zijn binnen de regio enkele globale uitgangspunten opgenomen. Dit betreft:

- Minimaal 50% van de toename van de woningvoorraad moet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd\*.
- Voor de 300 woningen die Goirle 'extra' mag bouwen naast de verwachte behoefte, moet extra worden ingezet op bijzondere doelgroepen zoals starters, goedkope koop, huur, bijzondere woonvormen en zorg.

\* In Goirle wordt hier ruim aan voldaan. Toekomstige potentiële locaties zijn met name binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen, de zogenoemde inbreidingslocaties.

### *Prijsgrenzen*

Om binnen de regio verdere uitwerking te geven aan deze afspraken, is het wenselijk om gezamenlijk prijsgrenzen vast te stellen om zo gemeentelijke programma's te kunnen vergelijken en op elkaar af te kunnen stemmen. De prijsgrenzen zijn afgeleid van onder andere de bouwkosten, ontwikkelingen op de hypotheekmarkt en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor het jaar 2011 worden de volgende prijsgrenzen aangehouden:

#### **Koop**

goedkoop: < € 185.000,00  
middelduur: € 185.000,00 - € 275.000,00  
duur: € > €275.000,00

#### **Huur**

goedkoop: < € 357,00  
betaalbaar: € 357,00 - € 511,00  
duur: > € 511,00

\* prijsgrenzen worden jaarlijks in de regionale woningbouwafspraken vastgelegd.



### **2.3 Lokale kaders**

#### **Woonvisie**

Met de vaststelling van de Woonvisie op 19 april 2011 heeft de gemeenteraad haar ambities op het gebied van wonen vastgelegd. De Woonvisie biedt een afwegingskader voor beleidskeuzes die de gemeente de komende jaren moet gaan maken. Naast ambities op het gebied van 'wonen en de woonomgeving' en 'wonen, zorg en welzijn', biedt de woonvisie kaders voor nieuwbouw. De gemeenteraad wil hiermee bereiken dat er een zorgvuldige afweging plaatsvindt ten aanzien van de verschillende woningbouwlocaties om te komen tot een realistisch woningbouwprogramma. De woonbehoefte is hierbij één van de afwegingscriteria. Door de gemeente is in de voorbereiding van de Woonvisie 2011 een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd dat hiervoor als basis dient. In hoofdstuk 4 van deze notitie wordt nader ingegaan op de geconstateerde woonbehoefte.

Naast de behoefte zoals is gemeten met het woonbehoefteonderzoek uit 2010, heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin zij het college opdraagt om bij de uitwerking van de visie, er vanuit te gaan dat 25% van het totale programma in de prijsklasse goedkoop valt. Bij de uitwerking van de projecten voor de periode 2016-2021 krijgt dit uitgangspunt zijn vertaling.

### 3. Bouwruimte 2016-2021

#### *Woningbouwprogramma anno 2010*

In oktober 2010 heeft de gemeenteraad de 'Strategische afwegingsnotitie woningbouw' vastgesteld. Daarin is de keuze gemaakt voor scenario 3 "Stoppen met sportpark Van den Wildenberg" en het daaruit voortvloeiende woningbouwprogramma. Dat programma zag er op dat moment als volgt uit:

Onomkeerbare projecten Want al in uitvoering	
<i>Goirle</i>	
Fraterswoongebouw, Kloosterstraat	6
Oranjeplein	21
Boschkens Oost Brede School	16
Van Hogendorpplein	71
Frankische Driehoek	58
Fonkelsteenlocatie	25
Vennerode	33
<i>Riel</i>	
Koningshof	30
Zandeind	6
<b>Totaal</b>	<b>266</b>

Lopende projecten - in voorbereiding				
Boschkens		Diverse kleine projecten		Naar voren te halen projecten
Boschkens fase 4	130	<i>Goirle</i>		.....
Boschkens Surplus (fase 5)	191	Tilburgseweg / Kalverstraat	20	.....
Boschkens fase 6	123	Boschkens - Dorenweg	14	
		<i>Riel</i>		
		Heisteeg	58	
		Vier kwartieren III	42	
		Binnenhof	75	
<b>Totaal</b>	<b>444</b>	<b>Totaal</b>	<b>209</b>	

Mogelijk toekomstige projecten			
In woningbouwprogramma na 2020		Projecten waarin het woningbouwprogramma niet voorziet	
<i>Goirle</i>		<i>Goirle</i>	
De Bocht	36	De Wildertlocatie (incl. Th. van Diessenstraat - Kloosterstraat)	35
Molenpark	55	Hoge Wal	55
Bergstraat	20	Van Puijenbroek	200
Kerkstraat Van Besouw	130	't Loket + Marmot	p.m.
<i>Riel</i>		Opvullen schoollocaties	
Van Gorp / De Boer	28	- Kameleon	p.m.
Transformatiegebied Riel Noord	100	- Regenboog	p.m.
Vonderstraat	10	<i>Riel</i>	
		Dorpsplein	p.m.
		Opvullen schoollocatie De Vonder	p.m.
<b>Totaal</b>	<b>379</b>	<b>Totaal</b>	<b>min. 290</b>

Bron: 'Strategische afwegingsnotitie woningbouw' 2010

#### *Overzicht huidige en potentiële woningbouwlocaties anno 2011*

Een jaar na dato zijn projecten verder gebracht en afgerond. In het navolgende schema is een overzicht opgenomen van de stand van zaken van de woningbouwlocaties die op dit moment (medio oktober 2011) in voorbereiding zijn, in aanbouw zijn en in 2010 gerealiseerd zijn. Het schema verschilt daardoor logischerwijs met het schema uit 2010. Dit is ondermeer te verklaren doordat gedurende een planproces verandering van woningbouwaantallen mogelijk is. De praktijk wijst uit dat zolang plannen niet daadwerkelijk in aanbouw zijn, woningbouwaantallen in beweging zijn.

*Actualisatie van het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de 'Strategische afwegingsnotitie woningbouw' 2010*

locatie	aantal woningen	opgeleverd in 2010	geplande oplevering	
			2011	2012-2016
Fraters woongebouw	6	6		
Oranjeplein	21	21		
Boschkens Brede School	16	16		
Van Hogendorpplein	71			71
Frankische Driehoek	58			58
Fonkelsteen	25			25
Vennerode	32		32	
Koningshof	28		28	
Zandeind	6			6
Boschkens Sporenring	178	178		
Boschkens fase 4	139			139
Boschkens fase 5	202			202
Boschkens fase 6	138			138
Boschkens Dorenweg	12			12
Heisteeg	64			64
Vier Kwartieren III	44			44
Poppelseweg/ Akkerweg	6			6
Tilburgseweg/Kalverstraat	20			
Binnenhof Riel	30			
<b>TOTAAL</b>	<b>1556</b>	<b>221</b>	<b>60</b>	<b>765</b>

\* woningbouwlocaties < 5 woningen zijn in dit overzicht niet opgenomen

In de planning zijn twee projecten wezenlijk veranderd ten opzichte van vorig jaar, het gaat hierbij om de locaties Binnenhof in Riel en de hoek Tilburgseweg/Kalverstraat.

Ontwikkeling van de locatie Binnenhof in Riel was altijd 1 op 1 gekoppeld aan de doelstelling de winkelveorziening in Riel te behouden. Deze doelstelling is komen te vervallen nu in de Boerenschuur recent een Action is gevestigd. De druk op spoedige ontwikkeling om de winkelveorziening in stand te kunnen houden, is hiermee komen te vervallen.

Woonstichting Leystromen heeft in 2010 mondeling en schriftelijk te kennen gegeven de realisatie van het project hoek Tilburgseweg/Kalverstraat uit te stellen in verband met de negatieve verwachtingen inzake de financiële haalbaarheid en verkoopbaarheid van het project in de huidige markt.

Bovenstaande gewijzigde omstandigheden geven aanleiding om beide projecten niet meer als 'lopende projecten' (zoals benoemd in de 'Strategische afwegingsnotitie woningbouw' 2010) te beschouwen maar als 'mogelijk toekomstige projecten'. Hiermee behoren zij tot de potentiële woningbouwlocaties die in deze notitie afgewogen worden.

De volgende berekening laat de theoretisch aanwezige bouwruimte zien:

<i>Regionaal afgesproken aantal te bouwen woningen tot 2021:</i>	1450
<i>Aantal geplande opleveringen Goirle en Riel 2010 t/m 2016 (221 + 60 + 765):</i>	<u>1046</u>
<i>Restant:</i>	404

Met het voorgaande is antwoord gegeven op het eerste deel van de onderzoeksvraag, te weten: 'Hoeveel woningen kunnen, na wegvallen van de locatie Van den Wildenberg, ongeveer gebouwd worden in de periode 2016 tot 2021 (bouwruimte)?'.

#### *Conclusies bouwruimte*

Uit het schema kunnen enkele conclusies worden getrokken die van belang zijn bij de afweging om te komen tot een prioritering:

- Binnen de woningafspraken kunnen tot 2021 **ongeveer nog 404** woningen meer ontwikkeld worden dan er nu in de planning zitten. Dit met name door het wegvallen van het merendeel van de bouwopgave op de locatie Van den Wildenberg, welke met name gepland stond tussen 2016 en 2020.
- In de periode 2016-2021 zouden op basis van de huidige planning helemaal geen woningen worden opgeleverd, wat betekent dat de bouwstroom in de gemeente volledig stil zou komen te vallen.

Bovenstaande berekende bouwruimte is geenszins statisch van aard. Situaties kunnen zich voordoen dat reeds gestarte projecten stagneren of uitlopen, zelfs gestopt worden waardoor niet eerder geconstateerde ruimte kan ontstaan voor het oppakken van een project dat bijvoorbeeld voor een later tijdstip gepland stond. Ook het omgekeerde komt voor, dat programma's worden opgeplust danwel dat locaties zich aandienen die niet voorzien waren, waardoor de ruimte wordt ingeperkt. Een bouwstroom zou geleidelijk moeten zijn. Dit draagt bij aan de afzetmogelijkheden van de woningen en zorgt dat er voortdurend kan worden voorzien in de woonbehoefte. Starters van nu zijn immers over een aantal jaren doorstromers, in de gezinnen van nu kan over een aantal jaren een behoefte aan een starterswoning ontstaan en op een later moment de behoefte van een senior. Gevarieerd en gefaseerd bouwen, waarbij voortdurend aansluiting wordt gezocht bij de wensen en behoeften in de lokale markt, voorziet in de lokale woonbehoefte. Wanneer een te groot aantal woningen (in een vergelijkbare categorie en typologie) in de markt wordt gezet, zal dit niet afgezet kunnen worden in de lokale markt. Dit betekent dat de verkoop en daarmee de bouw stagneert, of dit betekent dat de kopers vanuit de regio of nog verder weg zullen komen. Voor de lokale behoefte zouden mogelijk op een later moment geen woningen meer gebouwd kunnen worden omdat de bouwruimte al is ingevuld.

Er is ruimte in het programma om de ontwikkeling van locaties die nu gepland stonden voor na 2020 naar voren (2016-2021) te halen. Daarbij geeft bovenstaande tevens de noodzaak hiervan aan. In de gemeente Goirle zijn ruim voldoende locaties voorhanden om te voorzien in de woonbehoefte, zelfs op lange termijn. Echter, er dient wel gekozen te worden.

Voor de vragen hoe dit te doen, wanneer dit te doen en op welke locaties dit te doen, wordt in het volgende hoofdstuk eerst nader ingegaan op de woonbehoefte. Daarna zal per locaties worden ingezoomd op de criteria zoals genoemd in de woonvisie: andere beleidsdoelen, ruimtelijke kwaliteit, grondpositie en sturingsmogelijkheden en de financiële haalbaarheid / risico's.

## **4. Woonbehoefte**

### **4.1 Woonbehoefteonderzoek 2010**

Door SBGO zijn in opdracht van de gemeente de onderzoeken "De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle" (SBGO, oktober 2010) en "De woningmarkt in Goirle 2010-2015; jongeren die terug willen keren, Woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente Goirle" (SBGO, januari 2011) uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken is de lokale woonbehoefte in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de bevolking in de gemeente Goirle in elk geval nog zal toenemen tot 2030. Deze groei neemt in de loop der jaren wel af. Voorlopig zal ook het aantal huishoudens blijven groeien. Dit laatste niet alleen door de bevolkingstoename, maar ook door de doorzettende daling van de gemiddelde woningbezetting. De binding met de gemeente is groot, verhuiscwensen wil men binnen de eigen gemeente invullen. Er zijn veel Goirlese jongeren die binnen vijf jaar zelfstandig in de gemeente willen gaan wonen. De lokale kwantitatieve behoefte voor de komende 5 jaar is 454. De grootste tekorten in het woningaanbod bestaan uit goedkope huur- en koopwoningen zowel in de eengezins als in de meergezinswoningen. Qua woning type is er voor de lokale woonbehoefte van de gemeente Goirle vooral een tekort aan appartementen met een lift.

Omdat uit het woonbehoefteonderzoek bleek dat er vermoedelijk veel jongeren zijn die al dan niet noodgedwongen uit Goirle zijn vertrokken, maar graag terug zouden willen verhuizen naar de gemeente Goirle, is door SBGO een vervolgonderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat er ongeveer 400 'jongeren' zijn die binnen 5 jaar naar Goirle willen terugkeren. Dit alles staat los van een regionale behoefte die er ook is.

Hoewel in bovenstaande onderzoeken specifiek is gekeken naar de periode tot 2015, zijn de uitkomsten van het onderzoek ook voor de verdere toekomst van belang. Voor een deel omdat in de huidige plannen nog niet geheel wordt voorzien in de geconstateerde behoefte. Daarnaast zijn er ontwikkelingen waaruit blijkt dat de specifieke doelgroepen die nu extra aandacht verdienen, naar verwachting ook op een later moment nog aandacht verdienen. Ontwikkelingen zoals vergrijzing, de toename van eenpersoonshuishoudens en een grotere zorgbehoefte en de daarbij horende woonbehoefte, zullen ook na 2015 doorgaan.

### **Kernen Goirle / Riel**

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek gelden voor de gemeente Goirle in zijn geheel. Toch is het van belang om het onderscheid tussen de kernen Goirle en Riel te maken. Van het totaal aantal woningzoekenden in Goirle zoekt 90% een woning in Goirle en slechts 10% een woning in Riel. Tussen de kernen vinden weinig verhuizingen plaats. Opvallend is dat 31% van de verhuisgeneigden in Riel de voorkeur heeft voor een woning in Goirle. Dit zijn ouderen uit Riel die vanwege het voorzieningen niveau voor de kern Goirle kiezen.

### **Doelgroepen**

Uit het woonbehoefte onderzoek blijkt dat er voor de komende jaren in de gemeente Goirle nog behoefte is aan woningen in verschillende prijscategorieën en typen woningen. Bij locatie ontwikkeling blijft het daarom van belang om gevarieerd te bouwen. Woonwensen variëren en veranderen in de loop der jaren. Om beweging in de woningmarkt te houden moet de consument keuzevrijheid hebben. Bovendien draagt een mix van verschillende woningen, voor verschillende doelgroepen bij aan de leefbaarheid binnen een wijk. Binnen de gemeente Goirle moet volgens het woonbehoefteonderzoek op korte en middellange termijn voor enkele doelgroepen wel extra aandacht zijn.

### ***Senioren***

Uit het woonbehoefte onderzoek blijkt een grote behoefte aan seniorenwoningen. Veel van deze senioren willen met het oog op een mogelijke toekomstige zorgbehoefte, een appartement met lift in de nabijheid van voorzieningen. Er is dan ook veel vraag naar wonen nabij het centrum.

Veel ouderen huishoudens zijn op zoek naar een woning die zeer bruikbaar is voor gehandicapten en rolstoelgeschikt is, maar hebben aangegeven ook te willen verhuizen als hun huidige woning zou worden aangepast. Redenen voor de verhuiswens die door ouderen veel worden genoemd zijn de nabijheid van het centrum en de voorzieningen, de wens om kleiner te wonen en de wens voor een gelijkvloerse woning. Veel ouderen willen verhuizen naar een appartement in de betaalbare huur.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de senior een zeer kritische consument is. Omdat het een doelgroep betreft die op dit moment een woning heeft en over het algemeen niet genoodzaakt is om te verhuizen, zal deze doelgroep alleen verhuizen naar een woning die helemaal aan de wensen voldoet. Men is immers in de gelegenheid om te wachten op de 'ideale' woning. Bij bouwen voor deze doelgroep verdient het aanbeveling om in een zeer vroeg stadium van planvorming de consument te betrekken bij de ontwikkeling om ervoor te zorgen dan vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat de meeste ouderen uit Riel een voorkeur hebben voor verhuizen naar de kern Goirle vanwege het voorzieningenniveau.

### ***Huishoudens met lage inkomens***

Deze doelgroep bestaat voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens, deze groep is meestal op zoek naar een goedkope huurwoning. Binnen deze groep zijn veel senioren. Deze groep geeft een voorkeur aan een woning in de kern Goirle.

### ***Woonstarters***

Veel jongeren hebben aangegeven binnen 5 jaar zelfstandig in de gemeente te willen gaan wonen. Het merendeel van deze groep is op zoek naar een goedkope woning. 40% zoekt een huurwoning, 60% is op zoek naar een koopwoning. Deze starters zijn op zoek naar een eengezinswoning met een koopprijs tot onder de €275.000,00. Binnen deze categorie is 37% op zoek naar een woning tussen € 175.000,00 tot € 223.500,00; 32% is op zoek naar een woning in de prijsklasse tussen € 223.500,00 en € 275.000,- en 25% zoekt een woning die maximaal € 175.000,00 kost. Deze prijzen zijn conform prijspeil 2010. Inmiddels is conform prijspeil 2011 het bedrag van € 175.000,00 verandert in € 185.000,00.

De woonstarters die op zoek zijn naar een huurwoning willen een betaalbare huurwoning. Ook voor deze doelgroep geldt dat er een behoefte zal blijven, zeker wanneer woningprijzen stijgen, zal bouwen voor starters blijvend aandacht verdienen.

### ***Huurders***

Uit het woonbehoefte onderzoek blijkt een groot tekort aan huurwoningen. Het aandeel huurwoningen in de totale nieuwbouwplannen moet daar waar mogelijk verhoogd worden. De verwachting is dat de druk op de huurwoningenmarkt door de huidige economische ontwikkelingen de komende jaren in elk geval zal toenemen. Ook de toename van het aantal eengezinshuishoudens draagt hier aan bij. Veel senioren geven aan te willen gaan huren, het liefst in het betaalbare segment. Of deze wens ook in de praktijk kan worden uitgevoerd, is nog niet duidelijk. Corporaties mogen op basis van nieuw regelgeving geen sociale huurwoningen meer toewijzen aan huishoudens boven een bepaalde inkomensgrens. Voor de komende tijd is het van belang om te onderzoeken welke gevolgen dit heeft voor de huurvoorraad en in welke prijsklasse huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd zouden moeten worden. Er is ook op dit moment ook vraag naar huurwoningen in de duurdere prijsklassen. Naar verwachting zal de druk op huurwoningen de komende decennia blijvend zijn.

### ***Spijtoptanten***

Er blijken veel kinderen van Goirlenaren, die in Goirle zijn opgegroeid maar in de afgelopen jaren de gemeente hebben verlaten, terug te willen keren naar Goirle. Door de gemeenteraad is kenbaar gemaakt dat de gemeente Goirle nadrukkelijk moet bouwen voor deze groep. Aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat de gemiddelde leeftijd inmiddels 34 jaar is en dat in deze groep veel jonge gezinnen vertegenwoordigd zijn.

Deze groep is vooral op zoek naar een middeldure of dure woning. Velen willen een hoekwoning of 2-onder-1kapwoning. In het woonbehoefteonderzoek wordt aangegeven dat niet duidelijk is of de luxe woonwens voor deze jongeren in financiële zin realistisch is en dat het daarom raadzaam is om terughoudend te zijn met bouwen van heel dure woningen voor deze doelgroep. Deze doelgroep geeft aan dat de inhoud / woonoppervlak van groot belang is bij de keuze om wel of niet te verhuizen.

### ***Statushouders***

Naast behoeften zoals zijn geconstateerd in het Wbo, heeft de gemeente een taakstelling voor het huisvesten van asielzoekers. In de afgelopen jaren is gebleken dat aan deze taakstelling voldaan kan worden wanneer het gaat om huisvesten van gezinnen, maar dat de bestaande woningvoorraad nog niet voldoende voorziet in geschikte woonruimte voor alleenstaande asielzoekers.

## **4.2 Zorgbehoefte**

### **De zorgvraag**

De vraag naar zorg zal in de komende periode groeien, met name als gevolg van vergrijzing. Daarbij komt dat de zorgvraag aan verandering onderhevig is. Er heeft zich een extramuraliseringstrend ingezet wat inhoudt dat mensen in hun eigen omgeving willen en kunnen blijven of gekozen wordt voor kleinschalige woonvormen. De woningen, de woonomgeving en de aanwezige voorzieningen zullen op deze toenemende vraag afgestemd moeten worden. Uiteraard zijn ouderen niet de enigen die een zorgbehoefte hebben, ook in andere leeftijdscategorieën bestaat een zorgvraag.

De zorgbehoefte voor de komende jaren is niet in aantallen te herleiden uit het Wbo dat in Goirle is uitgevoerd. De reden hiervoor is enerzijds de grootte van de steekproef. Om representatieve onderzoeksresultaten te krijgen over de zorgbehoefte zou de steekproef ofwel vele malen groter moeten zijn, ofwel specifiek moeten worden gehouden aan huishoudens met een zorgvraag. Een tweede reden is dat in het onderzoek huishoudens aangegeven niet te verwachten dat zij binnen een termijn van vijf jaar een zorgbehoefte zullen hebben, terwijl uit prognoses en statistische gegevens blijkt dat een deel van deze huishoudens hier wel meer te maken zal krijgen.

Door de grootste zorginstelling werkzaam in de gemeente Goirle wordt aangegeven dat op het gebied van zorg in principe 'een volledig pakket thuis' kan worden geleverd. In de praktijk blijkt het moeilijk te zijn om deze zorg aan huis te realiseren. Door bezuinigingen in de zorg en de tendens dat er te weinig 'handen aan het bed' beschikbaar zijn en blijkt dit in de praktijk moeilijk of zelfs onmogelijk te zijn omdat zorgaanbieders deze zorg niet kunnen leveren voor een betaalbare prijs. Dit betekent dat in de praktijk mensen met een grotere zorgbehoefte toch aangewezen zijn om intramurale zorg in een instelling. Hoe dichter woningen bij zorgvoorzieningen worden gerealiseerd, hoe makkelijker het is om zorg aan huis te bieden. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen waarbij verschillende zorgaanbieders mogelijkheden zoeken om in kleinschaliger verband, woongroepen, zorg aan te bieden aan specifieke doelgroepen. Deze vraag komt in een aantal gevallen vanuit zorgaanbieders, maar ook vanuit de doelgroep zelf.

Zorg aan huis leidt tot aanpassingen, waarvoor de gemeente op basis van de Wmo de kosten draagt.

## **'De Kanteling'**

Landelijk wordt gewerkt aan de ontwikkeling genaamd 'De Kanteling'. De centrale gedachte in deze ontwikkeling is dat het wenselijk is dat inwoners zelf verantwoordelijk zijn voor een aantal voorzieningen, in plaats van dat deze zonder meer door de overheid gefaciliteerd of gefinancierd worden.

Nog steeds is een te centrale plaats ingeruimd voor door de overheid gefinancierde voorzieningen, waar mensen met beperkingen recht op hebben. De primaire verantwoordelijkheid voor hun participatie ligt echter niet bij de overheid maar bij hen zelf en hun sociale omgeving. Ook bredere maatschappelijke verbanden hebben een verantwoordelijkheid in de zorg voor mensen met een beperking. Pas als de burger en die maatschappelijke omgeving het samen niet redden, komt de overheid in beeld. In eerste instantie kunnen burgers dan gebruik maken van tal van algemene voorzieningen. Pas als deze ook geen uitkomst bieden, komen individuele voorzieningen in beeld, waarbij lichte extramurale oplossingen de voorkeur hebben boven zware, intramurale oplossingen.

Om de beweging naar meer oplossingen in de sfeer van eigen kracht, sociale netwerken en algemene voorzieningen te maken, moeten er wel voorwaarden en voorzieningen in deze sferen bestaan. Dat betekent de gemeente de komende jaren gericht moet werken aan het bevorderen van de eigen kracht van burgers. Het voorzien in geschikte woningen op de juiste plaats is één van de mogelijkheden die de gemeente heeft om hier aan bij te dragen.

Voor deze notitie is van belang welke locaties het meeste geschikt, dan wel gewenst zijn voor het realiseren van woningen in de zorgsfeer. Voor de verdere uitwerking hiervan, zoals de eisen die aan een woning en aan de woonomgeving moeten worden gesteld, zal een afzonderlijk beleidskader worden opgesteld.

## **Zorgwoningen**

In de Woonvisie 2011 is een onderscheid gemaakt tussen 3 vormen van zorgwoningen. Het gaat daarbij om 'beschermd wonen', 'verzorgd wonen' en 'geschikt wonen'. Voor de eerste categorie gaat het met name om intramurale voorzieningen. Deze voorzieningen tellen niet mee in de woningaantallen en hoeven dan ook niet te worden gewogen in deze notitie.

Verzorgd en geschikt wonen verdienen wel degelijk aandacht bij de keuzes voor locaties. De vraag op welke locaties woningen gebouwd zouden moeten worden, moet niet alleen worden beantwoord op basis van woonwensen en woonbehoefte, maar ook de geschiktheid van een locatie. Niet alleen de kenmerken van de woning zijn immers van belang voor de vraag of er zorg kan worden verleend, maar ook de openbare ruimte en vooral ook de afstand tot voorzieningen zoals openbaar vervoer, zorg, winkels, dienstverlening etcetera. Locaties gelegen verder van het centrum van de kern Goirle, waaronder ondermeer de kern Riel, zijn daardoor beduidend minder geschikt voor zorgwoningen dan locaties in het centrum.

## **Woonwensen**

Veel senioren hebben de wens te kennen gegeven naar een gelijkvloerse woning in de nabijheid van voorzieningen te willen wonen. Seniorenwoningen dienen zo dicht mogelijk bij voorzieningen te worden gerealiseerd. Wanneer het senioren betreft met een zorgindicatie (verzorgd wonen) is een afstand van 800 meter maximaal, maar hoe dicht bij de voorzieningen hoe beter. De afstand van 800 meter komt van de afstand die maximaal kan worden afgelegd naar een bushalte. Voor zorgbehoevende ouderen moeten de woningen of dicht bij het centrum of dicht bij zorgvoorzieningen gerealiseerd worden. Belangrijk als voorzieningen zijn voorzieningen voor de eerste levensbehoefte (buurtsuper, bakker) en een ontmoetingsruimte. Niet alle locaties kunnen voorzien in deze bijkomende behoeften.



Voor ouderen dient rekening gehouden te worden met eenzaamheidsgevoelens. Locaties dicht bij het centrum hebben uit dit oogpunt de voorkeur. Het centrum van Goirle is een geschikte plek, omdat dan niet voor alle voorzieningen een beroep wordt gedaan op de Wmo.

Voor geschikt wonen zouden meer locaties in aanmerking kunnen komen. Hoewel mobiliteitsbeperkingen door afstand tot voorzieningen zijn daarentegen niet te beïnvloeden zijn, zullen veel senioren in een voor hen geschikte woning nabij het centrum prima kunnen wonen. Het realiseren van een geschikte woning is in principe op alle locaties te realiseren omdat het voor een groot deel gaat over de geschiktheid van de woning zelf.

Belangrijk is een gezonde mix aan woningen vanuit het oogpunt van burenhulp. Dus niet alleen seniorenwoningen bij elkaar, maar mixen met jongeren en gezinnen .

Het feit dat uit het Wbo blijkt dat veel senioren willen verhuizen naar een kleinere woning, dicht bij het centrum en geschikt voor gehandicapten / een rolstoel, past zeer goed in de gedachte van de kanteling. Het betreft hier een groep huishoudens die wenst te verhuizen en niet moet verhuizen uit noodzaak. Deze groep is kritisch in zijn woonwensen. Voor de gemeente is het om meerdere redenen van belang om op dit moment voor deze doelgroep de juiste woning op de juiste locatie te bouwen. Hoe geschikter de woning, hoe lager de kosten op een later moment zijn voor de eventueel benodigde aanpassingen. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze consument niet kan worden gedwongen om in een bepaalde woning of wijk te gaan wonen, hij kan daar wel toe worden verleid door een woning te bouwen die aan zijn wensen en eisen voldoet.

Bouwen voor senioren bevordert de doorstroom op de woningmarkt in de gemeente. Senioren wonen in alle wijken van Goirle en houden daarmee woningen in vele prijsklassen bezet. Op het moment dat senioren hun verhuiscens tot uitvoering kunnen brengen zullen deze woningen vrijkomen waardoor starters, doorstromers en spijtoptanten naar deze woningen kunnen verhuizen.

Geschikt bouwen en levensloopbestendig bouwen wordt steeds belangrijker. Bij nieuwe ontwikkeling is het daarom een zorg voor de gemeente dat niet alleen een volledig programma op de begane grond wordt gerealiseerd, maar dat ook aan tal van andere eisen wordt voldaan.

#### **4.3 Woonbehoefte in de crisis...**

Uit landelijke onderzoeken is gebleken dat met de economische crisis de woonbehoefte niet is veranderd. De consument vraagt nog het zelfde als voor de crisis. Dat er minder verhuist wordt en de verkoop stagneert, komt doordat de consument voorzichtiger opereert. Vroeger werd vaak eerst een woning gekocht, waarna de eigen woning werd verkocht. In de huidige situatie wordt dit risico niet genomen door de consument. Onzekerheid over prijsontwikkeling, financiering, inkomensontwikkeling en waardebehoud van de woning spelen hierin een rol. Verhuiscensen worden vaker uitgesteld. Bij nieuwe ontwikkelingen is de kans die de consument in de huidige situatie heeft om alleen die woning te kopen die helemaal aan zijn eisen voldoet, van groot belang. Dit kan omdat de grote woningtekorten van begin deze eeuw langzaam maar zeker worden ingelopen, woningen langer te koop staan. De woningmarkt die voorheen voornamelijk aanbodgestuurd was, transformeert naar een vraaggestuurde markt. De kwalitatieve woningvraag is steeds meer bepalend voor de vraag of een woning wel of niet verkocht wordt. De economische crisis heeft deze ontwikkeling weliswaar versterkt en mogelijk versneld, maar de oorzaak van deze ontwikkeling zijn maatschappelijke tendensen zoals van de consument die kritischer wordt, de nog steeds toenemende mobiliteit van de consument, maar ook de dalende groei van bevolkings- en woningbehoefte. De woningmarkt ontspant zich en de consument krijgt de gelegenheid om zich kritisch op te stellen.

#### **4.4 Indicatie woonbehoefte na 2016**

Wanneer de woningen die op dit moment worden ontwikkeld en in de komende jaren worden gebouwd, zijn gerealiseerd, zal een deel van de gemeten woonbehoefte zijn ingevuld. In de wijk Boschkens wordt een gevarieerd programma gerealiseerd waaronder een groot aantal woningen voor starters en gezinnen zoals die van de spijtoptanten. Ook op andere locaties wordt op dit moment gedacht aan woningbouw in verschillende prijsklassen en typen. Vanwege mogelijke veranderingen in de woonbehoefte en economische situatie zal flexibiliteit in planvorming steeds belangrijker worden. De consument wordt steeds kritischer en zal daarom nadrukkelijk in beeld moeten blijven. De woningmarkt is niet langer een pure aanbodmarkt, maar transformeert zich meer en meer tot vraagmarkt.

Na 2016 blijft er een vraag naar woningen. Jongeren die nu nog thuis wonen zullen dan starter op de woningmarkt zijn. De vraag naar starterswoningen is daarom van alle tijden. De behoefte waarin de planning tot 2016 in elk geval nog niet voldoende voorziet zijn de gewenste woningen voor senioren. In het huidige programma wordt niet voorzien in de vraag naar seniorenwoningen die er tot 2016 is, dus zal hiervoor een inhaalslag gemaakt moeten worden. Vanuit de woonbehoefte is het daarom van belang om nieuwe, geschikte locaties te ontwikkelen waar woningen voor senioren, al dan niet met een zorgbehoefte, kunnen worden gerealiseerd.

Voor de kern Riel is verhoudingsgewijs een veel lagere behoefte is aan woningen. Senioren in Riel geven aan de voorkeur te geven aan een woning in Goirle. Dit betekent niet dat er helemaal geen wens is aan seniorenwoningen in Riel en het programma voor de komende jaren zou hierin moeten voorzien. Omdat in de komende jaren in Riel twee relatief grote locaties worden ontwikkeld (Heisteeg en Vier Kwartieren III, wordt in de gemeten (lokale) woonbehoefte voorzien. Hoewel er in de kern Riel nog een woonbehoefte zal blijven, is het niet waarschijnlijk dat er de komende 5 tot 10 jaar behoefte is aan grote woningaantallen. En is het raadzaam om gefaseerd, op kleinere locaties woningen aan de voorraad toe te voegen.

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van de Woonvisie aangegeven dat in het woningbouwprogramma het aandeel goedkope woningen in elk geval 25% van het totaal moet bedragen. Bouwen in deze prijs categorie is niet alleen van belang om aan deze vraag te voldoen, maar ook om ervoor te zorgen dat jongeren de gemeente niet verlaten. Hiermee kan een gevarieerde bevolkingssamenstelling worden behouden die van belang is voor het woon- en leefklimaat in de gemeente. In de locaties tot 2015 zal dit gewenste percentage worden gehaald. Met name in Boschkens, Frankische Driehoek en op het Van Hogendorpplein worden voldoende goedkope woningen gebouwd. Voor de locaties die verder in de tijd zijn gepland zijn de prijs categorieën nog niet vastgesteld. Realisatie van het gewenste percentage blijft in deze ontwikkelingen een punt van aandacht.

## 5. Beoordeling locaties

### Beoordeling locaties

Na bepaling van de bouwruimte (deel 1 van de onderzoeksvraag) volgt beantwoording van het tweede deel van de onderzoeksvraag, te weten: 'Welke potentiële woningbouwlocaties zijn er om de bouwruimte op te vullen en hoe scoren ze gerelateerd aan de in de Woonvisie daarvoor vastgestelde beoordelingscriteria ('beoordeling locaties')? Leidraad hierbij vormt de Woonvisie 2011. Daarin is vastgelegd dat om te komen tot een zorgvuldige afweging, potentiële woningbouwlocaties moeten worden getoetst aan de volgende criteria:

- Woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief);
- Nut en noodzaak van een ontwikkeling vanwege andere beleidsdoelen;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Grond / sturingsmogelijkheden\*;
- Financiële haalbaarheid en risico's.

\* Hierbij spelen elementen als het wel of geen eigenaar zijn van de grond een rol. Maar ook in hoeverre de gemeente kan sturen op de invulling en kwaliteit van een locatie.

Iedere potentiële woningbouwlocatie is afzonderlijk, op basis van de beoordelingscriteria zoals vastgelegd in de Woonvisie 2011, beoordeeld. In een afzonderlijke notitie, die vertrouwelijk aan college en raad beschikbaar is gesteld, zijn deze beoordelingen opgenomen. In onderhavige notitie zijn hiervan deels verkorte beschrijvingen gevormd.

### Weging locaties

In de Woonvisie wordt geen onderscheid gemaakt tussen de 5 genoemde beoordelingscriteria voor wat betreft de zwaarte. Om een afweging te kunnen maken tussen de verschillende potentiële locaties is een vorm van weging echter wel wenselijk c.q. noodzakelijk.

Belangrijk is dat duidelijk wordt welke potentiële locaties de meeste kansen bieden om de gemeentelijke doelen te bereiken. Vooropgesteld is dat de gemeente zorg dient te dragen voor een goede volkshuisvesting. Allereerst is in dat licht bekeken welke locaties in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in de geconstateerde woonbehoefte, zoals beschreven in hoofdstuk 4 (Stap 1).

Binnen deze groep van mogelijke locaties, die in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in een woonbehoefte, heeft vervolgens een verdere weging plaatsgevonden (Stap 2 en Stap 3). Met deze gekozen wegingsopzet komen met deze afpelmethode dus enkel potentiële locaties naar boven die in ieder geval in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in een geconstateerde woonbehoefte. Indien dit bij een locatie niet het geval is, valt deze locatie af voor verdere weging.

Samengevat heeft weging van de potentiële locaties in deze notitie in drie stappen plaatsgevonden:

- STAP 1:** bepalen welke locaties in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in de geconstateerde woonbehoefte.
- STAP 2:** bepalen welke locaties, deel uitmakende van de bij stap 1 geselecteerde locaties, in het bijzonder voor een ander beleidsdoel een bepaald nut en noodzaak bedienen en op het vlak van ruimtelijke kwaliteit prioritair zijn.
- STAP 3:** kennis vanuit grond/ sturing en financiële haalbaarheid over geselecteerde locaties na stap 2 gebruiken om strategische keuzes te maken.

De 'toetsing' heeft plaatsgevonden op basis van de geobjectiveerde kenmerken en de potentiële kansen van de locaties en nadrukkelijk niet op basis van ingediende plannen en/of kenbaar gemaakte wensen voor de locaties.

## STAP 1

In de grondwet is opgenomen dat het bevorderen van voldoende woongelegenheden een verantwoordelijkheid is van de overheid. Dit maakt volkshuisvesting tot een kerntaak van de gemeente. Vandaar dat allereerst bekeken is welke potentiële locaties in het bijzonder kunnen voorzien in de uit het woononderzoek gebleken woonbehoefte. In theorie kan op elke locatie in een woonbehoefte worden voorzien, maar sommige locaties zijn mede gelet op de programma's die op korte termijn zullen worden gerealiseerd, meer bijzonder geschikt dan anderen.

In hoofdstuk 4 is de gemeten woonbehoefte geschetst waarbij is geconcludeerd dat er te allen tijden een vraag zal blijven naar een gevarieerd programma. Bouwen voor starters zal een aandachtspunt blijven omdat de behoefte aan starterswoningen van alle tijden is. Veel woningcategorieën en woningtypen kunnen op elke locatie worden gerealiseerd. Bijzondere aandacht is nodig voor het bouwen voor senioren in de huur en in de koop. Op dit moment is er een grote vraag naar seniorenwoningen al dan niet met zorg. Deze vraag zal door de toenemende vergrijzing de komende decennia groeien. Het huidige programma voorziet (nog) niet voldoende in deze vraag.

Voor het in ontwikkeling nemen van nieuwe locaties zijn de kansen die een locatie biedt voor de bouw van seniorenwoningen, dan ook van belang. Vanwege de woonwens van senioren, maar vooral ook vanwege de mogelijke (toekomstige) behoefte aan zorg en mogelijke (toekomstige) mobiliteitsproblemen van senioren is de ligging van woningbouwlocaties ten opzichte van het centrum en de zorgvoorzieningen van groot belang. Per potentiële woningbouwlocatie is in de bijlage 'potentiële woningbouwlocaties - toetsing aan de criteria van de Woonvisie 2011' beschreven welke kansen de locatie kan bieden ten aanzien van de geconstateerde woonbehoeften en in het bijzonder voor senioren en met het oog op de toekomstige toenemende vraag naar zorg.

De volgende locaties zijn in het bijzonder geschikt voor het bedienen van de geconstateerde woonbehoefte:

locatie	woonbehoefte	ander beleidsdoel	ruimtelijke kwaliteit	grond/sturing	financiële haalbaarheid
Tilburgse weg/ Kalverstraat	Appartementen voor senioren en/of zorg	Economisch functioneren centrum, parkeren, herinrichting openbare ruimte	Afronden centrum, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Binnenhof Riel	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Geen	Invulling achterterrein, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
De Bocht	Kan meerdere doelgroepen dienen	Werkgelegenheid, behoud voorziening life-science	Herontwikkeling, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Molenpark	Kan meerdere doelgroepen dienen	Renovatie Molenpark	Invulling achterterrein, lage prioriteit	Zeer beperkt eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Bergstraat	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Invulling parkeerterrein, lage prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengst voor gemeente

Van Besouw	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren, zorg, huurwoningen	Leegstand, behoud monument, bodemsanering	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
De Wildert	Woningen voor senioren en/of zorg	Leegstand, functionele situatie Mainframe, verbeteren verkeers- en/of parkeersituatie, herinrichting openbare ruimte	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengst voor gemeente, maar hoge kosten bij herontwikkeling Mainframe
Hoge Wal	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Afronden woongebied, lage prioriteit	Eigendom	Geen boekwaarde, opbrengst voor gemeente
Havep	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren, zorg	Leegstand, behoud Rijksmonumenten, bodemsanering, biomassacentrale	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Zorgcentrum	Woningen voor senioren en/of zorg	Verbetering exploitatie CC, leegstand, verbeteren verkeers- en/of parkeersituatie	Herontwikkeling, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor verbouwing C.C.
Kameleon	Zorg intramuraal	Brede school ontwikkeling, Uitbreiding Guldenacker	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor Brede School Ontwikkeling
De Haspel - Regenboog	Kan meerdere doelgroepen dienen	Brede school ontwikkeling, technische, functionele en exploitatieve situatie De Haspel	Herontwikkeling sporthallocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor vervangende nieuwbouw sporthallen / Brede School Ontwikkeling
Maria Boodschap	Kan meerdere doelgroepen dienen	Leegstand, behoud Rijksmonument	Herontwikkeling kerk, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Van Gorp-de Boer	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Geen	Invulling achterterrein, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Riel Noord - zuidzijde	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Uitbreiding, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Riel Noord - noordzijde	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Uitbreiding, lage prioriteit	Gedeeltelijk eigendom	Financieel risico door grondverwerving
Vonderstraat	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Leegstand, bodemsanering, continuering wandelpad	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Gedeeltelijk eigendom	Gemeente draagt gedeeltelijk financieel risico, saneringskosten
Dorpsplein Riel	Appartementen voor senioren	Verkoop / herontwikkeling brandweerkazerne	Attractiviteit centraal ontmoetingsplein, prioriteit	Zeer beperkt eigendom	Gemeente draagt gedeeltelijk financieel risico, opbrengsten nodig voor renovatie brandweerkazerne Goirle
De Vonder	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Brede school ontwikkeling	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, extra opbrengsten t.b.v. Brede School Ontwikkeling

Dorpstraat Riel (tuinmeubelen)	Kan meerdere doelgroepen dienen	Leegstand	Herontwikkeling bedrijventerrein, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
--------------------------------	---------------------------------	-----------	---	---------------	---

## STAP 2

Vervolgens is bepaald welke locaties, deel uitmakende van de bij stap 1 geselecteerde locaties, in het bijzonder voor een ander beleidsdoel een bepaald nut en noodzaak bedienen en op het vlak van ruimtelijke kwaliteit prioritair zijn. Dit, vanuit de gedachtegang dat wanneer locaties in de planning naar voren gehaald worden, locaties prioriteit zouden moeten krijgen waar niet alleen een bijzonder volkshuisvestingsbelang gediend wordt, maar waar ook nog inhoudelijke meerwaarde op een ander beleidsterrein danwel in ruimtelijke kwaliteit behaald zou kunnen worden. Het betreft de volgende locaties die groen en blauw omcirkeld zijn. Te weten:

### Goirle

Tilburgseweg/Kalverstraat  
Van Besouw  
De Wildert  
Havep  
Het Zorgcentrum  
Kameleon

### Riel

Vonderstraat  
Dorpsplein  
De Vonder

locatie	woonbehoefte	ander beleidsdoel	ruimtelijke kwaliteit	grond/sturing	financiële haalbaarheid
Tilburgseweg/ Kalverstraat	Appartementen voor senioren en/of zorg	Economisch functioneren centrum, parkeren, herinrichting openbare ruimte	Afronden centrum, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Binnenhof Riel	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Geen	Invulling achterterrein, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
De Bocht	Kan meerdere doelgroepen dienen	Werkgelegenheid, behoud voorziening life-science	Herontwikkeling, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Molenpark	Kan meerdere doelgroepen dienen	Renovatie Molenpark	Invulling achterterrein, lage prioriteit	Zeer beperkt eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Bergstraat	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Invulling parkeerterrein, lage prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengst voor gemeente
Van Besouw	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren, zorg, huurwoningen	Leegstand, behoud monument, bodemsanering	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
De Wildert	Woningen voor senioren en/of zorg	Leegstand, functionele situatie Mainframe, verbeteren verkeers- en/of parkeersituatie, herinrichting openbare ruimte	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengst voor gemeente, maar hoge kosten bij herontwikkeling Mainframe

Hoge Wal	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Afronden woongebied, lage prioriteit	Eigendom	Geen boekwaarde, opbrengst voor gemeente
Havep	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren, zorg	Leegstand, behoud Rijksmonumenten, bodemsanering, biomassacentrale	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Zorgcentrum	Woningen voor senioren en/of zorg	Verbetering exploitatie C.C., leegstand, verbeteren verkeers- en/of parkeersituatie	Herontwikkeling, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor verbouwing C.C.
Kameleon	Zorg intramuraal	Brede school ontwikkeling, Uitbreiding Guldenacker	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor Brede School Ontwikkeling
De Haspel - Regenboog	Kan meerdere doelgroepen dienen	Brede school ontwikkeling, technische, functionele en exploitatieve situatie De Haspel	Herontwikkeling sporthallocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor vervangende nieuwbouw sporthallen / Brede School Ontwikkeling
Maria Boodschap	Kan meerdere doelgroepen dienen	Leegstand, behoud Rijksmonument	Herontwikkeling kerk, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Van Gorp-de Boer	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Geen	Invulling achterterrein, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Riel Noord - zuidzijde	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Uitbreiding, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Riel Noord - noordzijde	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Uitbreiding, lage prioriteit	Gedeeltelijk eigendom	Financieel risico door grondverwerving
Vonderstraat	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Leegstand, bodemsanering, continuering wandelpad	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Gedeeltelijk eigendom	Gemeente draagt gedeeltelijk financieel risico, saneringskosten
Dorpsplein Riel	Appartementen voor senioren	Verkoop / herontwikkeling brandweerkazerne	Attractiviteit centraal ontmoetingsplein, prioriteit	Zeer beperkt eigendom	Gemeente draagt gedeeltelijk financieel risico, opbrengsten nodig voor renovatie brandweerkazerne Goirle
De Vonder	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Brede school ontwikkeling	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, extra opbrengsten tbv Brede School Ontwikkeling
Dorpstraat Riel (tuin-meubelen)	Kan meerdere doelgroepen dienen	Leegstand	Herontwikkeling bedrijventerrein, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico

### STAP 3

Na de screening van de locaties aan de hand van de inhoudelijke criteria (woonbehoefte, andere beleidsdoelen en ruimtelijke kwaliteit), is het van belang de gegevens op het gebied van grond/ sturing en financiële haalbaarheid te betrekken in de weging van locaties.

Volgens het collegeprogramma 2010-2014 noodzaakt het financiële perspectief voor de komende jaren tot het maken van realistische plannen en aangepast beleid. Uitgangspunt daarbij is dat Goirle financieel gezond moet blijven.

De vraag rijst eerst of in deze economisch onzekere tijden, waar bovendien door onze gemeente flink bezuinigd moet worden, er locaties zijn welke in financiële zin aantrekkelijk zijn om te ontwikkelen, omdat er voor de gemeente geld verdiend kan worden. Geld vanuit woningbouwontwikkelingen zou immers elders voor beleidsdoelen ingezet kunnen worden.

In theorie kan door de gemeente geld verdiend worden op locaties die gemeentelijk eigendom zijn en geen of weinig boekwaarde hebben. De gemeente heeft echter nauwelijks grondpositie op de nieuwe potentiële woningbouwlocaties. Daar waar de gemeente eigenaar is, staan vaak gemeentelijke gebouwen zoals scholen e.d., waar nog behoorlijke boekwaarde op rust. Aan deze criteria voldoen dan ook maar drie locaties te weten Bergstraat, Hoge Wal en in mindere mate locatie Riel Noord - noordzijde. Deze locaties voorzien echter niet in een bijzondere woonbehoefte en dienen ook geen andere inhoudelijke beleidsdoelen. De locaties Bergstraat en Hoge Wal hebben bovendien te kampen met behoorlijke technische- en milieuhinderlijke beperkingen. Voor de locatie Riel Noord - noordzijde geldt dat een stedenbouwkundig ruimtelijk logische aansluiting ontbreekt. Voor de komende periode tot 2021 hebben deze locaties dan ook een zeer lage ontwikkelpotentie.

Op de combinatie van grond/sturing en financiële haalbaarheid zijn twee situaties herkenbaar.

Enerzijds de locaties waar de grond in eigendom is van een marktpartij. De gemeente kan door middel van het bestemmingsplan inhoudelijke sturing kan geven aan de herontwikkeling van een locatie. Sturingsmogelijkheden qua planning zijn beperkt. Er zijn alleen sturingsmogelijkheden qua planning op het moment dat hiervoor met de ontwikkelaar(s) concrete afspraken kunnen worden gemaakt in een overeenkomst. Financiële risico's zijn hier uit te sluiten door het tijdig sluiten van een exploitatieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst, waarbij wordt overeengekomen dat alle gemeentelijke kosten verhaald kunnen worden. Hierbij speelt de markt een sterke rol. Enerzijds zal de markt ook geen risico's nemen door woningen in de markt te zetten waarnaar geen vraag is. Anderzijds heeft elke ontwikkelaar zijn eigen belang en is de gemeente er om niet alleen te kijken naar wat de woonconsument wil, maar ook naar wat het algemeen belang dient. Leefbaarheid in de wijk, mogelijke toenemende kosten voor de gemeente (Wmo) spelen daarbij een rol, maar vooral ook het bedienen van minder draagkrachtige doelgroepen.

Anderzijds de locaties waar de gemeente volledig, danwel gedeeltelijk, eigenaar is van de grond. De gemeente kan door middel van het bestemmingsplan inhoudelijke sturing kan geven aan de herontwikkeling van een locatie. Als mede-eigenaar van de gronden kan de gemeente sturing geven qua planning. Als eigenaar of mede-eigenaar van grond draagt de gemeente volledig danwel gedeeltelijk het financiële risico.

Uitvoering geven aan het uitgangspunt dat Goirle financieel gezond moet blijven, is mogelijk wanneer de financiële risico's volledig bij een marktpartij worden neergelegd. Onder de eerder geselecteerde potentiële woningbouwlocaties bevindt zich een viertal locaties die hieraan voldoet. Het gaat hier om de locaties hoek Tilburgseweg/Kalverstraat, Van Besouw, Havep en Dorpsplein Riel.

Goirle blijft ook financieel gezond wanneer ze zelf risico neemt, maar waarbij kosten en opbrengsten in evenwicht zijn en er na realisatie van een project ten minste een budgettair neutraal resultaat te behalen is.



Het gaat hier om de locaties De Wildert (excl. Mainframe), Het Zorgcentrum, Kameleon, De Vonder en Vonderstraat.

Om financieel gezond te kunnen blijven, is het tenslotte wel van belang dat nieuwe woningbouwlocaties geen negatieve invloed hebben op de financiële situatie van lopende projecten. Waar de gemeente zelf risicodragend ontwikkelt, moet voorkomen worden dat de afzet van woningen wordt bemoeilijkt doordat concurrentie ontstaat. Met name voor Boschkens-West en Heisteeg, waar de gemeente zelf risicodragend ontwikkelt, geldt dat een gelijktijdige realisatie van vergelijkbare woningen voorkomen dient te worden. Met name voor de locaties Van Besouw en Havep geldt dat een zorgvuldige planning noodzakelijk is.

Samengevat levert de combinatie van locaties waar de gemeente geen eigenaar van is, geen risico heeft, te samen met de locaties waar de gemeente geheel of gedeeltelijk eigenaar is en waar in principe kans is op een ten minste budgettair neutrale uitkomst, een aantal potentiële woningbouwlocaties op. Het betreft de volgende locaties die groen, blauw en paars omcirkeld zijn. Te weten:

**Goirle**

Tilburgseweg/Kalverstraat  
 Van Besouw  
 De Wildert (excl. Mainframe)  
 Havep  
 Het Zorgcentrum  
 Kameleon

**Riel**

Vonderstraat  
 Dorpsplein  
 De Vonder

Opgemerkt wordt dat de locatie van het Zorgcentrum beschikbaar komt, eerst nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden over eventuele verplaatsing van de functies in het Zorgcentrum. Locatie De Wildert grenst aan het gebouw van Mainframe. Vooralsnog is het gebouw van Mainframe buiten beschouwing gehouden. Dit kan mogelijk nog veranderen.

locatie	woonbehoefte	ander beleidsdoel	ruimtelijke kwaliteit	grond/sturing	financiële haalbaarheid
Tilburgseweg/ Kalverstraat	Appartementen voor senioren en/of zorg	Economisch functioneren centrum, parkeren, herinrichting openbare ruimte	Afronden centrum, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Binnenhof Riel	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Geen	Invulling achterterrein, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
De Bocht	Kan meerdere doelgroepen dienen	Werkgelegenheid, behoud voorziening life-science	Herontwikkeling, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Molenpark	Kan meerdere doelgroepen dienen	Renovatie Molenpark	Invulling achterterrein, lage prioriteit	Zeer beperkt eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Bergstraat	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Invulling parkeerterrein, lage prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengst voor gemeente
Van Besouw	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor	Leegstand, behoud monument, bodemsanering	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico

	senioren, zorg, huurwoningen				
De Wildert	Woningen voor senioren en/of zorg	Leegstand, functionele situatie Mainframe, verbeteren verkeers- en/of parkeersituatie, herinrichting openbare ruimte	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengst voor gemeente, maar hoge kosten bij herontwikkeling Mainframe
Hoge Wal	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Afronden woongebied, lage prioriteit	Eigendom	Geen boekwaarde, opbrengst voor gemeente
Havep	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren, zorg	Leegstand, behoud Rijksmonumenten, bodemsanering, biomassacentrale	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Zorgcentrum	Woningen voor senioren en/of zorg	Verbetering exploitatie CC, leegstand, verbeteren verkeers- en/of parkeersituatie	Herontwikkeling, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor verbouwing C.C.
Kameleon	Zorg intramuraal	Brede school ontwikkeling, Uitbreiding Guldenacker	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor Brede School Ontwikkeling
De Haspel - Regenboog	Kan meerdere doelgroepen dienen	Brede school ontwikkeling, technische, functionele en exploitatieve situatie De Haspel	Herontwikkeling sporthallocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor vervangende nieuwbouw sporthallen / Brede School Ontwikkeling
Maria Boodschap	Kan meerdere doelgroepen dienen	Leegstand, behoud Rijksmonument	Herontwikkeling kerk, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Van Gorp-de Boer	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Geen	Invulling achterterrein, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Riel Noord - zuidzijde	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Uitbreiding, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Riel Noord - noordzijde	Kan meerdere doelgroepen dienen	Geen	Uitbreiding, lage prioriteit	Gedeeltelijk eigendom	Financieel risico door grondverwerving
Vonderstraat	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Leegstand, bodemsanering, continuering wandelpad	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Gedeeltelijk eigendom	Gemeente draagt gedeeltelijk financieel risico, saneringskosten
Dorpsplein Riel	Appartementen voor senioren	Verkoop / herontwikkeling brandweerkazerne	Attractiviteit centraal ontmoetingsplein, prioriteit	Zeer beperkt eigendom	Gemeente draagt gedeeltelijk financieel risico, opbrengsten nodig voor renovatie brandweerkazerne Goirle
De Vonder	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Brede school ontwikkeling	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, extra opbrengsten tbv Brede School Ontwikkeling
Dorpstraat Riel (tuinmeubelen)	Kan meerdere doelgroepen dienen	Leegstand	Herontwikkeling bedrijventerrein, lage prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico

Met de capaciteitsberekening potentiële woningbouwlocaties (zie bijlage) is voor iedere locatie de theoretische woningbouwcapaciteit onderzocht. Dit is weergegeven in een minimaal en maximaal aantal woningen per locatie. Voor locaties in voorgaande tabel, voortkomend uit stap 3, komen de volgende theoretische woningbouwaantallen naar voren:

Goirle		Riel	
Tilburgseweg/Kalverstraat	20	Vonderstraat	10-13
Van Besouw	146-176	Dorpsplein	14-17
De Wildert (excl. Mainframe)	30-35	De Vonder	2-3
Havep	150-180		
Het Zorgcentrum	16-20		
Kameleon*	n.v.t.		
<b>Subtotaal</b>	<b>362-431</b>		<b>26-33</b>
<b>Totaal Goirle en Riel:</b>	<b>388-464</b>		

\* het gaat hier om intramurale zorg. Deze aantallen tellen niet mee in de woningbouwaantallen.

## 6. Advies

### Inleiding

In deze notitie staat de vraag centraal hoe invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode 2016-2021. Met het bepalen van de bouwruimte van ongeveer 404 woningen die gebouwd kunnen worden in de periode 2016 tot 2021, in combinatie met de beschrijvingen van de potentiële woningbouwlocaties en de toetsing aan de beoordelingscriteria van de Woonvisie, is de basis gelegd voor een antwoord op de centrale vraag. Bij het opstellen van dit advies is met veel belangen rekening gehouden.

### Bouwstenen

Voorop staat dat binnen de gemeente Goirle in zowel Riel als Goirle voldoende potentiële woningbouwlocaties aanwezig zijn om te voldoen aan de woonbehoefte tot 2021 en daarna.

De veranderingen in de economische situatie en de effecten daarvoor op onder andere de woningmarkt leiden ertoe dat strak en gedetailleerd plannen en vastleggen van woningbouwontwikkelingen niet meer past. Er dient een heldere lijn te staan van wat je als gemeente ontwikkeld wilt zien. Vervolgens kun je met een eenvoudig en flexibel programma, met ruimte voor eventuele nieuwe ontwikkelingen, werken aan de gewenste woningbouwontwikkeling in de gemeente Goirle. Een woningbouwontwikkeling met in ieder geval de volgende kenmerken:

- bouwen naar behoefte
- een geleidelijke bouwstroom
- een diversiteit aan locaties
- ruimte voor een mate van flexibiliteit binnen projecten en tussen projecten
- voorkomen van concurrentie met Boschkens West, Heisteeg en Fonkelsteen.

Na toetsing van de 20 nu bekende potentiële woningbouwlocaties aan de criteria van de Woonvisie is in een drietal stappen een divers aanbod aan locaties (9 in totaal) naar voren gekomen waarmee de gewenste woningbouwontwikkeling van de gemeente Goirle in de komende jaren (tot 2021) in principe ingevuld kan worden.

#### *Goirle*

Tilburgseweg/Kalverstraat  
Van Besouw  
De Wildert (excl. Mainframe)  
Havep  
Het Zorgcentrum  
Kameleon

#### *Riel*

Vonderstraat  
Dorpsplein  
De Vonder

Opgemerkt wordt dat de locatie van het Zorgcentrum beschikbaar komt, eerst nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden over eventuele verplaatsing van de functies in het Zorgcentrum. Locatie De Wildert grenst aan het gebouw van Mainframe. Vooralsnog is het gebouw van Mainframe buiten beschouwing gehouden. Dit kan mogelijk nog veranderen.

In het totaal vertegenwoordigen deze locaties een capaciteit van 388 - 464 woningen, wat ruim voldoende is om het "gat" in de woningbouwprogrammering tot 2021 te vullen.

Echter, star plannen is niet meer het credo. Flexibiliteit en het monitoren van ontwikkelingen en op basis daarvan bijsturen, is steeds belangrijker geworden. Het is belangrijk om de planvorming als het ware

'organischer' en geleidelijker te maken. Jaarlijks dient bekeken te worden hoever ontwikkelingen staan en welke nieuwe omstandigheden en verwachtingen zich voordoen. De planvorming dient hierop aangepast te kunnen worden. Bijvoorbeeld wanneer een project stagneert of beëindigd wordt, dient een andere passende locatie opgestart te kunnen worden. Er dient ook ruimte te blijven bestaan om nieuwe initiatieven te kunnen overwegen.

Woningbouwontwikkeling is een dynamisch en complex geheel dat vaak aan veranderingen onderhevig is. Voordat daadwerkelijk de schop in de grond gaat, is een heel scala aan overleggen, onderzoeken, onderhandelingen, contracten, procedures en werkzaamheden vooraf gegaan. Om in de periode 2016-2021 woningen op te leveren, dienen nu projecten opgestart te worden. Natuurlijk verschilt de ontwikkeltijd per project. Woningbouwontwikkelingen tot nu toe laten duidelijk zien dat er in de loop van de tijd altijd plannen vertragen en zelfs (tijdelijk) gestopt worden. Het is daarom verantwoord om het programma vol te plannen.

Van de 9 naar voren gekomen locaties zijn er twee omvangrijk van aard. Gezien die omvang en de ervaring met ontwikkeling van dergelijke locaties, dient ervan uitgaan te worden dat de omvangrijke projecten doorlopen naar de periode na 2021. Zeker wanneer uitgangspunt is dat deze locaties pas in volle omvang opgepakt kunnen worden, op het moment dat concurrentie met Boschkens-West, Heisteeg en Fonkelsteen uitgesloten danwel tot een minimum beperkt is. Dit is bovendien realistisch gezien de huidige marktsituatie en de bekende tijdsperiode die voorbij gaat vanaf het moment van planvorming tot uiteindelijke realisatie.

### Advies

Om te komen tot de gewenste woningbouwontwikkeling in de gemeente Goirle, in de periode 2016 –2021, is het advies om de 9 naar voren gekomen locaties zo snel mogelijk in voorbereidende zin aanvang te laten nemen. Tezamen met de al lopende projecten, ontstaat een diversiteit aan kleine en grote woningbouwlocaties. Hiermee wordt een volwaardig programma aan woningen gerealiseerd waar aantoonbaar behoefte aan is in de markt. Ook wordt in een continue bouwstroom voorzien en wordt tevens rekening gehouden met gangbare vertraging van plannen of zelfs planuitval. Daarbij ontstaat hierdoor ook flexibiliteit in bestaande projecten.

Voor de periode 2016-2021 wordt daarom geadviseerd om woningbouwontwikkelingen te laten plaatsvinden op de onderstaande locaties. De tabel geeft nogmaals in het kort de motivering hiertoe weer.

### Riel

locatie	woonbehoefte	ander beleidsdoel	ruimtelijke kwaliteit	grond/sturing	financiële haalbaarheid
Vonderstraat	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Leegstand, bodemsanering, continuering wandelpad	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Gedeeltelijk eigendom	Gemeente draagt gedeeltelijk financieel risico, saneringskosten
Dorpsplein Riel	Appartementen voor senioren	Verkoop / herontwikkeling brandweerkazerne	Attractiviteit centraal ontmoetingsplein, prioriteit	Zeër beperkt eigendom	Gemeente draagt gedeeltelijk financieel risico, opbrengsten nodig voor renovatie brandweerkazerne Goirle
De Vonder	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren	Brede school ontwikkeling	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, mogelijk extra opbrengsten t.b.v. Brede School Ontwikkeling

## Goirle

Tilburgse weg/ Kalverstraat	Appartementen voor senioren en/of zorg	Economisch functioneren centrum, parkeren, herinrichting openbare ruimte	Afronden centrum, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Van Besouw	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren, zorg, huurwoningen	Leegstand, behoud monument, bodemsanering	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
De Wildert	Woningen voor senioren en/of zorg	Leegstand, functionele situatie Mainframe, verbeteren verkeers- en/of parkeersituatie, herinrichting openbare ruimte	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengst voor gemeente, maar hoge kosten bij herontwikkeling Mainframe
Havep	Kan meerdere doelgroepen dienen, interessant voor senioren, zorg	Leegstand, behoud Rijksmonumenten, bodemsanering, biomassacentrale	Herontwikkeling bedrijventerrein, prioriteit	Geen eigendom	Particuliere ontwikkeling, geen financieel risico
Zorgcentrum	Woningen voor senioren en/of zorg	Verbetering exploitatie CC, leegstand, verbeteren verkeers- en/of parkeersituatie	Herontwikkeling, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor verbouwing C.C.
Kameleon	Zorg intramuraal	Brede school ontwikkeling, Uitbreiding Guldenacker	Herontwikkeling schoollocatie, prioriteit	Eigendom	Gemeente draagt financieel risico, boekwaarde, opbrengsten nodig voor Brede School Ontwikkeling

Wanneer genoemde woningbouwlocaties in de lijn van deze notitie (ondermeer woonbehoefte, capaciteit aan woningen per locatie, doelstellingen voor andere beleidsdoelen) worden ontwikkeld, wordt voor de periode 2016-2021 met een uitloop in de periode daarna, een aantrekkelijk en compleet woningbouwprogramma gerealiseerd, dat voldoet aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woonwensen van de inwoners van de gemeente Goirle.

Het grootste deel van de woningbehoefte zal in de kern Goirle een plaats krijgen, aansluitend bij de woningbehoefte. In Riel blijft het mogelijk om in passende beperkte hoeveelheden woningen toe te voegen. Op een organische wijze die past bij een landelijke kern als Riel, waarbij continuïteit in de bouwstroom gewaarborgd blijft.

Wanneer locaties dicht bij elkaar in de buurt liggen en/of duidelijk een verband met elkaar en de omgeving hebben, is het raadzaam om één integrale visie te ontwikkelen voor de betreffende locaties. Door zaken aan elkaar te knopen, aandachtspunten gezamenlijk aan te pakken kan meer bereikt worden! Doel is om te komen tot meer dan de 'som der delen'.

Geadviseerd wordt om voor de twee omvangrijke locaties Van Besouw en Havep in Goirle één visie op te laten stellen voor deze zuidoostelijke rand van Goirle, liggend op het grensvlak van bebouwd gebied en het buitengebied. Door locaties in samenhang te bekijken is het mogelijk om programma's af te stemmen, fasering te bespreken en te sturen op ongewenste concurrentie met elkaar en andere ontwikkelingen. Zoals eerder aangehaald is het de verwachting dat de ontwikkeling van beide locaties door zal lopen in de periode na 2021. Ook in die periode is volgens de bevolkingsprognoses behoefte aan woningbouw in de gemeente Goirle en is ontwikkeling van deze locaties in dat licht wenselijk en mogelijk.

Advies is om vooralsnog uit te gaan van de richtlijnen (woonbehoefte, capaciteit aan woningen per locatie) opgenomen in deze notitie, met de toevoeging dat voor beide locaties gezamenlijk tot 2021 ca.180 woningen beschikbaar worden gesteld, met vooruitzicht van nog eens ca. 180 woningen gezamenlijk in de periode daarna.

Ook voor de centrumlocaties in Goirle (De Wildert, Het Zorgcentrum en de hoek Tilburgseweg/Kalverstraat) wordt geadviseerd om één integrale visie op te stellen. Een en ander in relatie tot c.q. in samenhang met het in voorbereiding zijnde Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan en de uitwerking van het parkeerbeleid.

### **Vervolg**

Na besluitvorming over welke locaties invulling kunnen gaan geven aan de gewenste woningbouwontwikkeling in de gemeente Goirle in de periode 2016 –2021, moet een aantal vervolgstappen worden gezet.

Allereerst is het zaak om betrokken partijen te informeren over de uitkomsten van onderhavige notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021. Niet alleen partijen wiens locaties naar boven zijn gekomen in de notitie, maar alle partijen dienen geïnformeerd te worden.

Met de partijen wiens locatie naar boven is gekomen, dient vervolgens verder overleg plaats te vinden over de (on)mogelijkheden van ontwikkeling van de locaties. Startpunt hierbij zijn de richtlijnen uit deze notitie, zoals woonbehoefte, woningbouwcapaciteit per locatie, doelstellingen vanuit andere beleidsterreinen. Vanzelfsprekend vindt een verdere verfijning en meer gedetailleerde aanvulling van de gemeentelijke randvoorwaarden plaats, zodra enige zekerheid bestaat over het oppakken van de locatie door betrokkenen. Mochten bepaalde locaties om moverende redenen niet door de markt opgepakt worden en dus niet in de periode 2016-2021 ontwikkeld gaan worden, is het nodig aan de hand van onderhavige notitie andere locaties te benaderen. Op deze manier kan ingesprongen worden op veranderende situaties. Die locaties zijn overigens met deze notitie dus niet op voorhand 'afgeschreven'. Zij komen later aan bod, of eerder zoals zojuist beschreven op een moment wanneer daar behoefte aan is.

Zodra locaties worden opgepakt, is het nodig om vooraf goede afspraken vast te leggen over de verhaalbaarheid van kosten die door de gemeente worden gemaakt. Dit gebeurt vaak in een intentieovereenkomst. Met de woonstichting kunnen afspraken ook vastgelegd worden in de prestatieafspraken.

Vooruitlopend op verdere besluitvorming is op basis van de woonbehoefte- en bevolkingsontwikkelingen zoals de vergrijzing in elk geval duidelijk dat voor alle toekomstige woningbouwlocaties aandacht moet zijn voor het aspect wonen en de toenemende vraag naar zorg. Niet alleen moeten woningen worden gebouwd die nu al geschikt zijn voor het verlenen van zorg, maar er moet ook vooruitgekeken worden naar een toekomstige zorgvraag. Dit betekent dat woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig moeten worden gebouwd om in de toekomst aanpassingen mogelijk te maken waarbij de kosten voor de bewoner en de gemeente beperkt blijven. Dit geldt niet alleen voor centrumlocaties, maar zal zich moeten uitstrekken over de gehele gemeente. Hierover zal nader worden ingegaan in een beleidsstuk.

## **Bijlagen**

- overzichtskaart ligging potentiële woningbouwlocaties
- capaciteitsberekening potentiële woningbouwlocaties
- Woonvisie 2011