

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

*Stand van zaken januari 2013*

Gemeente Goirle  
Afdeling Ontwikkeling  
Januari 2013  
Status document: concept 1

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Wat is veranderd in het afgelopen jaar?	4
2.1	Algemene ontwikkelingen	4
2.2	Regionale woningbouwafspraken	4
2.3	Woonbehoefte	5
2.4	Woningbouwpartners	5
3.	Stand van zaken woningbouwprojecten	8
3.1	Verloop huidige projecten	8
3.2	Geprioriteerde projecten	9
3.3	Overige projecten	10
4.	Conclusies en advies	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Prioritering	12
4.3	Advies	13

## 1. Inleiding

In 2012 is de notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021 opgesteld. In deze notitie is vastgelegd dat jaarlijks zal worden gekeken wat de stand van zaken is. Op basis daarvan kan worden gekeken of er aanleiding is om de notitie bij te stellen. In deze notitie wordt geschetst welke ontwikkelingen er in het afgelopen jaar zijn geweest.

De notitie prioritering woningbouwlocaties is na raadsbehandeling op 20 december 2011, door het college definitief vastgesteld op 13 maart 2012. In deze notitie zijn alle potentiële woningbouwlocaties getoetst aan de in de Woonvisie opgenomen criteria met betrekking tot woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief), nut en noodzaak van een ontwikkeling vanwege andere beleidsdoelen, ruimtelijke kwaliteit, grond / sturingsmogelijkheden en financiële haalbaarheid en risico's. Allereerst is in dat licht bekeken welke locaties in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in de geconstateerde woonbehoefte. Binnen deze groep van mogelijke locaties, heeft vervolgens een verdere weging plaatsgevonden. Door deze stappen te nemen, zijn uiteindelijk alleen die potentiële locaties naar boven gekomen, die in het bijzonder geschikt zijn om te voorzien in een geconstateerde woonbehoefte. Indien dit bij een locatie niet het geval was, kwam de locatie niet aan de orde bij de verdere weging.

Nadat de prioriteringsnotitie is vastgesteld, is een aantal vervolgstappen gezet. Allereerst zijn betrokken partijen geïnformeerd over de besluitvorming. Met de partijen waarvan de locatie prioriteit heeft gekregen, heeft overleg plaats gevonden over de (on)mogelijkheden van ontwikkeling van de locaties. Partijen zijn door de gemeente daarmee meteen geïnformeerd over de nieuwe bevolkings-en woningbehoefte prognose van provincie Noord-Brabant. De groei van de bevolking en de woonbehoefte in de komende jaren is in deze prognose voor Goirle veel lager, dan in de prognose van 2008. Dit betekent dat niet zeker is dat de aantallen die Goirle mag bouwen gelijk blijven aan de afspraken die tot nu toe zijn gemaakt. De mogelijkheid bestaat dat de aantallen in nieuwe regionale woningbouwafspraken naar beneden moeten worden bijgesteld.

Bij de presentatie van de Burap medio 2012, is aan de gemeenteraad de stand van zaken van de geprioriteerde projecten getoond.

## **2. Wat is veranderd in het afgelopen jaar?**

### **2.1 Algemene ontwikkelingen**

De veranderingen in de economische situatie en de effecten daarvoor op onder andere de woningmarkt hebben er het afgelopen jaar wederom tot het inzicht geleid dat strak en gedetailleerd plannen en vastleggen van woningbouwontwikkelingen niet meer mogelijk is. Flexibiliteit en het monitoren van ontwikkelingen en op basis daarvan bijsturen, is steeds belangrijker geworden. Het is belangrijk om de planvorming 'organischer' en geleidelijker te maken. Jaarlijks moet bekeken 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, zou een andere passende locatie opgestart kunnen worden. Er moet ook ruimte te blijven bestaan om nieuwe initiatieven te kunnen overwegen.

In het regeerakkoord van 2012 is een aantal maatregelen voorgesteld die zowel de koop- als huurwoningmarkt treffen. Deze maatregelen hebben met name te maken met verscherping van de regels omtrent hypotheekrenteaftrek, wat het krijgen van hypotheekleningen of andere leningen voor kopers en ontwikkelende partijen nog moeilijker maakt dan het al was. Ook zijn maatregelen voorgesteld die voor woningcorporaties grote gevolgen kunnen hebben. Enerzijds moeten de corporaties geld afdragen aan het Rijk, anderzijds worden ook voor corporaties de financieringsmogelijkheden beperkt. De woningmarkt bevindt zich in de volle breedte in zwaar weer. De effecten hiervan zijn met name zichtbaar in de nieuwbouw.

Bij vaststelling van de notitie prioritering in 2012 is afgesproken om ontwikkelingen te monitoren en op basis daarvan, indien nodig, periodiek bij te sturen. Deze actualisatie, van januari 2013 is om deze reden opgesteld.

### **2.2 Regionale woningbouwafspraken**

Jaarlijks moeten regionale woningbouwafspraken gemaakt worden. In 2010 zijn deze voor het laatst vastgesteld en verlengd in december 2011. Voor Goirle houden deze afspraken in dat er in de periode 2010-2021 een totaal van 1450 woningen mogen worden gebouwd. In de afgelopen jaren (2010, 2011 en 2012) zijn al 342 woningen gebouwd.

In de woonbehoefte-prognose die de provincie Noord-Brabant in 2011 heeft gemaakt, is aangegeven dat de bevolkingsgroei en de groei in woonbehoefte voor de gemeente beduidend lager is voor Goirle, dan werd voorspeld is de prognose van 2008, die de basis vormden voor bovengenoemde afspraken. Wat dit betekent voor de regionale afspraken is nog niet bekend.

In 2012 hebben de 8 Hart van Brabant gemeenten gezamenlijk een analyse van de bouwprogramma's laten maken. Hierbij is niet alleen gekeken naar de aantallen, maar vooral gekeken naar het kwalitatieve programma. Er is een concurrentieanalyse gemaakt van de verschillende locaties in de regio. Deze concurrentieanalyse is nog niet vastgesteld, maar zal input zijn voor de nieuwe woningbouwafspraken. Afgesproken is dat op basis van deze concurrentieanalyse in de komende maanden, onder begeleiding van een onafhankelijk adviseur, gesprekken tussen de verschillende gemeenten gaan plaatsvinden. In de eerste helft van 2013 worden op basis van deze gesprekken nieuwe afspraken over woningbouw aantallen en kwaliteiten gemaakt.

## **2.3 Woonbehoefte**

### *Algemeen*

In de voorgaande decennia is bij diverse woningbouwonderzoeken steeds gebleken dat het feit of er wel of geen crisis is, weinig invloed had op de woonbehoefte. Uiteraard had de economische situatie wel invloed op het bouwtempo en de verhuiscapaciteit. Het laatste woonbehoefteonderzoek van de gemeente Goirle is in 2010 uitgevoerd. Ten opzichte van voorafgaande jaren en landelijke onderzoeken, bleek de crisis die toen al was ingezet, nog van weinig invloed te zijn op de woonbehoefte.

Hoewel er in de gemeente Goirle in het afgelopen jaar geen nader onderzoek is gedaan naar woonbehoefte, zijn er wel enkele trends te benoemen die worden gesignaleerd door bijvoorbeeld makelaars en zichtbaar worden in woonbehoefte-onderzoeken van andere gemeenten.

De verhuiscapaciteit is gedaald. Mensen zijn afwachtend, jongeren blijven wat langer thuis wonen, andere doelgroepen gaan pas op zoek naar een nieuwe woning als hun huidige woning is verkocht. De strengere voorwaarden die voor een hypotheek gelden, versterken deze ontwikkeling. Ook zijn woonwensen bescheidener dan een aantal jaren geleden. Er is minder belangstelling voor een koopwoning, in de huursector is een tekort aan eengezinswoningen. Huishoudens passen langzaam maar zeker hun wensen en eisen aan, aan de economische realiteit. De woonbehoefte is op dit moment nog groot, maar de invulling van deze woonbehoefte wordt door de consument niet alleen anders ingevuld, maar ook uitgesteld. Hoewel er in de komende jaren steeds minder sprake is van een groeiende bevolking zal de woonbehoefte nog steeds groeien en moeten er dus nog woningen bijgebouwd worden. Dit heeft te maken met de trend dat de huishoudens kleiner worden. Er komen steeds meer 1 en 2 persoonshuishoudens. Het aantal woningen waarmee de woningvoorraad per jaar moet worden uitgebreid, zal in de loop van de jaren afnemen. Op basis van de huidige prognoses zal in onze regio de krimp na 2040 inzetten.

### *Wonen en zorg*

De behoefte aan woningen die geschikt zijn voor het verlenen van zorg, is onverminderd groot. Hoewel de consument het niet altijd zelf aangeeft, wijzen diverse ontwikkelingen erop dat de behoefte aan zorggeschikte woningen de komende jaren zal groeien. Dit heeft te maken met de toenemende vergrijzing en het feit dat de levensverwachting van mensen nog steeds stijgt, maar ook met ontwikkelingen op zorggebied. Mensen willen niet alleen langer in hun eigen woning blijven wonen, maar kunnen in steeds mindere mate een beroep doen op financiële bijdragen van de overheid. Dit geldt in de eerste plaats voor voorzieningen in de woningen. Mensen zullen steeds meer zelf moeten gaan bekostigen. Daarnaast zal uitwerking van het huidige regeerakkoord er toe leiden dat steeds minder mensen in aanmerking komen voor intramurale zorg. Dit betekent dat zij geen indicatie meer zullen krijgen om in een zorginstelling te gaan wonen, maar de zorg in eigen huis moeten ontvangen (extramuraal). Dit alles leidt er toe dat het van belang is dat woningen toekomstbestendig zijn, zullen moeten voldoen aan eisen die het ontvangen van zorg mogelijk maken. Woningen hoeven hiervoor niet meteen 100% zorggeschikt te zijn, maar moeten door hun ligging en indeling daar ofwel nu geschikt voor zijn, ofwel makkelijk en goedkoop geschikt te maken zijn in de toekomst. Dit verdient aandacht in de gehele nieuwbouwsector, maar in het bijzonder op de locaties nabij voorzieningen.

## **2.4 Woningbouwpartners**

### *Algemeen*

Niet alleen aan de vraagzijde van de woningmarkt, bij de consument, doen zich ontwikkelingen voor. Ook aan de aanbodzijde bij de ontwikkelende partijen zijn veranderingen. De economische situatie heeft er toe geleid dat ook voor deze partijen de tijden zijn veranderd. Partijen hebben door de stagnatie op de woningmarkt van de

laatste jaren aanzienlijk minder investeringscapaciteit. Verkoop van woningen duurt langer, aanpassingen van eerdere plannen zijn noodzakelijk, wat kosten met zich meebrengt. Daarnaast is het ook voor deze partijen steeds lastiger om voldoende financiering te krijgen om de woningbouwontwikkelingen te starten. Banken zijn steeds terughoudender bij het verstrekken van leningen. Dit heeft te maken met strengere regelgeving, het feit dat ook de financiële positie van ontwikkelende partijen onder druk staat en dat de afzet van de woningen niet is gegarandeerd. De prijzen van bestaande woningen zijn gedaald de afgelopen jaren, waardoor ook de prijs van nieuwbouwwoningen onder druk is komen te staan. Al deze ontwikkelingen maken partijen voorzichtig bij het in gang zetten van nieuwe ontwikkelingen.

### *Corporaties*

Het afgelopen jaar zijn er volop ontwikkelingen geweest in de corporatiesector. Enkele grote corporaties zijn in financiële problemen gekomen, waardoor alle corporaties via een saneringsheffing moeten meebetalen aan de ontstane schulden. Dit heeft een negatief effect op de investeringscapaciteit van de corporaties. Daarnaast zijn maatregelen genomen ter uitvoering van de Europese staatssteunregels, waardoor corporaties alleen maar aanspraak mogen maken op door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde, dus goedkope, leningen voor de bouw van woningen onder de huurtoeslaggrens en maatschappelijk vastgoed. Ook moet op grond van deze maatregelen 90% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen < € 34.000,-. Dit alles heeft grote gevolgen voor de werkwijze van corporaties omdat zij op het moment dat zij naast sociale huurwoningen ook koopwoningen of particuliere huurwoningen willen bouwen, moeten gaan werken met verschillende geldstromen. Deze laatste 2 categorieën hebben de laatste decennia gezorgd voor investeringscapaciteit bij corporaties.

Voor woonstichting Leystromen heeft dit geleid tot een herprioritering van haar potentiële ontwikkellocaties. De corporatie heeft aangegeven in principe enkel nog te willen bouwen voor de sociale huur. Dit betekent voor Goirle dat zij de komende jaren eigenlijk alleen nog wil bouwen op de locaties Boschkens en Van Besouw. De gevolgen van het regeerakkoord voor corporaties, zijn nog niet helemaal duidelijk. Als de maatregelen die nu in het regeerakkoord zijn opgenomen daadwerkelijk worden uitgevoerd, betekent dit dat de corporatie niet of nauwelijks meer investeringsruimte heeft doordat zij behoorlijke bedragen aan het Rijk moet afdragen. Dit zou kunnen betekenen dat corporaties nauwelijks meer in staat zijn te investeren in nieuwbouw. Mogelijk moet de corporatie voor een deel van de huurvoorraad zelfs hogere huren gaan rekenen om te kunnen voldoen aan de betalingsverplichtingen van het Rijk. Op dit moment is dit nog niet zeker. Mocht dit een feit worden, dan wordt het moeilijker om huurwoningen te bouwen, terwijl de woonbehoefte aan huurwoningen toeneemt.

### *Zorg*

Ook zorgorganisaties hebben te maken met grote wijzigingen. Wijzigingen in de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) leiden er toe dat hulpbehoevenden in de toekomst steeds minder een indicatie krijgen voor 'verblijf'. Dit betekent dat ook mensen met een zware zorgindicatie, deze zorg thuis geleverd moeten gaan krijgen. Door de ontwikkelingen moeten ook zorgpartijen hun ambities op het gebied van wonen bijstellen. In de afgelopen decennia hebben zorgpartijen, samen met corporaties, geïnvesteerd in woonvormen zoals in Goirle Guldenakker en Geeracker. In deze complexen wordt 24-uurszorg geboden. Door de nieuwe maatregelen kunnen minder mensen een beroep doen op deze, intramurale, voorzieningen. De behoefte aan nieuwe zorgcomplexen neemt daardoor af en de zorg zal de komende jaren grotendeels aan huis geleverd worden. Tegelijkertijd geven zorgaanbieders aan dat dit moeilijk te organiseren is. Grootschalige projecten zoals hiervoor genoemd zijn dan naar verwachting niet meer aan de orde. Om zorg aan huis te kunnen leveren, zullen woningen hiervoor geschikt moeten zijn. Om de woningen in de huidige voorraad hiervoor geschikt te maken zal steeds meer aanspraak worden gemaakt op de WMO. Om hoge kosten in de toekomst te voorkomen wordt het steeds belangrijker dat bij nieuwe ontwikkelingen hier al bij de bouw rekening mee wordt gehouden.

Al met al wordt de druk om toekomstgericht en aanpasbaar te bouwen, steeds groter. Als uitwerking van de Woonvisie wordt hiertoe nog een separate notitie opgesteld.

### **3. Stand van zaken woningbouwprojecten**

#### **3.1 Verloop huidige projecten**

In het jaar 2012 is in de gemeente Goirle, ondanks de problemen op de woningmarkt, een behoorlijk aantal woningen opgeleverd. Op de locatie Vennerode zijn 31 woningen opgeleverd, op de locatie Frankische Driehoek 58 woningen en in de projecten VierKwartieren III en Koningshof in Riel respectievelijk 24 en 28 woningen.

Ook op dit moment is nog groot aantal woningen in aanbouw. Dit zijn 71 woningen op het Van Hogendorpplein (Koningsschild) en 33 woningen op de locatie Boschkens Surfplas. Naar verwachting worden deze in 2013 opgeleverd.

Overall gezien wordt het verloop van de huidige projecten de afgelopen jaren wel steeds meer gekenmerkt door vertragingen, moeizamere onderhandelingen met projectontwikkelaars en meer aanpassingen van de plannen. De marktomstandigheden zijn in sommige gevallen zo dat het ontwikkelen en verkopen steeds langzamer gaat, ondanks dat bijvoorbeeld aanpassingen aan de woningen zijn gedaan. De tekenen van de economische crisis zijn ook hier tastbaar geworden.

#### Fonkelsteen

Op dit moment worden de kavels aangeboden voor het realiseren van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) -project. Naar verwachting kan in 2014 de bouw worden gestart.

#### Boschkens

Over Fase 4 is vertrouwelijk raadsinformatie beschikbaar gesteld. Binnenkort volgt nog nadere informatie.

Fase 5 wordt gefaseerd op de markt gebracht. De eerste 33 woningen zijn verkocht en worden gebouwd. De volgende 60 woningen in deze fase van Boschkens, worden naar verwachting in de eerste helft 2013 op de markt gebracht. Afhankelijk van de verkoop van deze woningen wordt bepaald wanneer de resterende woningen op de markt komen.

#### Fase 6

Het bestemmingsplan heeft voor inspraak ter visie gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt nu gereed gemaakt om ter inzage te leggen en vervolgens te worden vastgesteld. Marktomstandigheden maken het moment van ontwikkelen en op de markt brengen van de woningen op deze locatie moeilijk.

#### Vier Kwartieren III

Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De 23 (goedkope en betaalbare) rijwoningen en 1 vrije sector kavel zijn verkocht en inmiddels gebouwd. Verder staan in Vier Kwartieren III nog 15 twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen te koop. Omdat de verkoop van dit type woningen niet op gang kwam, heeft de ontwikkelaar, in overleg met de gemeente, de bouwplannen aangepast. Door de woningen kleiner te maken, kunnen deze nu voor een lagere prijs op de markt worden gebracht.



### Heisteeg

Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De kavels van zowel Ruimte voor Ruimte als de gemeente zijn in oktober 2012 in verkoop gegaan. De eerste kavels zijn verkocht. In de eerste helft van 2013 wordt de locatie bouwrijp gemaakt zodat in het najaar van 2013 kan worden gestart met de bouw van de eerste woningen.

## **3.2 Geprioriteerde projecten**

Uit een lijst van 20 potentiële woningbouwlocaties zijn uiteindelijk 9 locaties in Riel en Goirle geprioriteerd om in de periode 2016-2021 invulling te geven aan de gewenste woningbouwontwikkeling van de gemeente Goirle. De huidige stand van zaken van de 9 geprioriteerde projecten is als volgt.

### Tilburgseweg / Kalverstraat

Leystromen heeft zich afgelopen jaar beraden over de prioritering van hun projecten. Ten aanzien van de hoek Tilburgseweg / Kalverstraat is door hen aangegeven dat deze locatie voor Leystromen geen prioriteit heeft.

### Van Besouw en Havep

Na daartoe door de gemeente te zijn aangezet, zijn de eigenaren / ontwikkelaars van deze locaties gezamenlijk in overleg gegaan. In het derde kwartaal van 2012 hebben zij aan de gemeente kenbaar gemaakt bereid te zijn, conform de wens van de gemeente, gezamenlijk een visie te willen opstellen voor de zuidoostelijke rand van Goirle. Dit om ontwikkelingen (Van Besouw, Havep) in samenhang te bekijken. Op dit moment worden door de gemeente randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd waaraan deze visie moet voldoen.

### De Wildert (excl. Mainframe)

De gemeente oriënteert zich ten aanzien van een op te stellen integrale visie voor de centrumlocaties. In de eerste plaatst zullen keuzes moeten worden gemaakt of bestaande accommodaties op de centrumlocaties wel of niet moeten worden behouden. Woonstichting Leystromen heeft aangegeven dat het ontwikkelen van de hoek Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat, waarvan zij eigenaar is, geen prioriteit heeft.

### Het Zorgcentrum

De gemeente oriënteert zich ten aanzien van een op te stellen integrale visie voor de centrumlocaties. De eventuele verplaatsing van het Zorgcentrum maakt hier deel van uit.

### Kameleon

Recente besluitvorming omtrent de invulling van deze locatie heeft helder gemaakt dat hier geen sprake meer is van een potentiële woningbouwlocatie. Eén van de ontwikkelingen die hierbij een rol heeft gespeeld is dat door de zorgpartij is aangegeven dat met de nieuwe maatregelen de behoefte aan een extra intramurale voorziening is komen te vervallen. De locatie stond al zonder aantallen woningen in het overzicht opgenomen, omdat het om intramurale zorg zou gaan welke aantallen niet mee tellen in de woningbouwaantallen. Het wegvallen van deze locatie heeft dan ook geen effect op de woningbouwaantallen.

### Vonderstraat

Deze locatie is deels in eigendom van een ontwikkelaar en deels van de gemeente. Afgelopen jaar hebben ontwikkelaar en gemeente gezamenlijk eerste afspraken gemaakt over de te zetten stappen teneinde tot planontwikkeling te kunnen komen. De ontwikkelende partij beraadt zich op de vraag in de markt.

### Dorpsplein Riel

N.a.v. vastgestelde randvoorwaarden en aandachtspunten Dorpsplein (deelproject iDOP) zijn gesprekken gevoerd met eigenaren aan het Dorpsplein. Woonstichting Leystromen is voornemens enkele wooneenheden te realiseren in het bestaande gebouw van de Kosterei. Verdere woningbouwplannen aan het plein zijn momenteel niet bekend.

### De Vonder

In 2012 zijn de plannen voor Brede School de Vonder in Riel verder ontwikkeld. Op basis van de nadere stedenbouwkundige uitwerking van de plannen is gebleken dat het om maximaal 5 woningen gaat op deze locatie.

## **3.3 Overige projecten**

Ook zijn er veranderingen opgetreden bij enkele niet-geprioriteerde projecten.

### Dorpstraat Riel

Op locatie Dorpstraat Riel - tuinmeubelen is niet langer sprake meer van leegstand. De voormalige bedrijfslocatie wordt inmiddels verhuurd.

### Molenpark

De renovatie van het Molenpark wordt in 2013 uitgevoerd en is daarmee niet meer gekoppeld aan een ontwikkeling van de potentiële woningbouwlocatie op de naastgelegen percelen.

### Hoge Wal

Bij de locatie Hoge Wal is eind 2012 door het college van B&W van Tilburg besloten om boerderij De Walhoeve aan te kopen. De milieucirkel van de boerderij vormt een belemmering voor woningbouwontwikkeling van een gedeelte van de Hoge Wal. De gemeenteraad van Tilburg neemt hier in februari 2013 een definitief besluit over.

### Maria Boodschap

Bij de behandeling van de notitie prioritering heeft de gemeenteraad een motie aanvaard. Hierin heeft de gemeenteraad het college verzocht om: 'met de eigenaar van de kerk nader te onderzoeken in hoeverre een herbestemming van het kerkgebouw voor o.a. goedkope woningen met een goede prijs-kwaliteit verhouding voor doelgroepen reëel is. Wanneer de plannen inderdaad tot behoud van het monument en de realisatie van goedkope woningen - voor doelgroepen die aansluiten bij de woonbehoefte in de gemeente Goirle - leiden, hiervoor ruimte te creëren binnen het woningbouwprogramma'.

Het college onderzoekt op dit moment de haalbaarheid. De locatie neemt daarmee een uitzonderingspositie in, omdat de afweging niet geheel in lijn is met de gekozen richting in de prioriteringsnotitie.

De ontwikkelaar heeft in 2012 de locatie nader onderzocht en denkt nu aan 30 tot 40 wooneenheden. Een schetsplan ligt voor een pre-advies bij de Rijksdienst voor Cultuurhistorie. Daarnaast moet de ontwikkelaar nog informatie aanleveren over de betaalbaarheid, de prijs-kwaliteitverhouding, de doelgroep en de instandhouding van het kerkgebouw. Advisering over de haalbaarheid van dit plan is momenteel nog prematuur omdat niet alle gegevens zijn aangeleverd.

### De Bocht

Instituut Kompaan De Bocht wil nieuwbouw plegen aan de Rillaersebaan om de activiteiten van De Bocht te integreren met de functies op de locatie Kompaan. Om deze ontwikkeling te kunnen financieren is herontwikkeling op de locatie van de Bocht aan de Tilburgseweg noodzakelijk. Er heeft zich een initiatief

aangediend voor realisatie van een serviceresidentie voor senioren gericht op een combinatie van wonen, service en zorg. Hiermee wordt voorzien in een woonbehoefte waaraan nog veel vraag is. In de notitie prioritering werd er vanuit gegaan dat deze doelgroep niet op deze locatie kan worden gehuisvest. Op locatie De Bocht wordt op dit moment onderzocht of het toch een geschikte locatie is voor de doelgroep senioren / zorg. Op het moment dat dit wordt aangetoond, voorziet de locatie, anders dan eerder werd gedacht, in een specifieke woonbehoefte. Daarnaast biedt de locatie kansen om de risico's in Boschkens te beperken, waarmee ook invulling wordt gegeven aan de criteria van de Woonvisie. Ook maakt ontwikkeling van deze locatie, ontwikkelingen op het terrein van Kompaan mogelijk, waarmee invulling wordt gegeven aan de care-avenue. Tot slot kan de koppeling met Boschkens er toe leiden de woningaantallen in Boschkens in beperkte mate hoger worden, omdat deze dan verschuiven naar de locatie De Bocht. De impact op de totale bouwruimte in de gemeente is dan beperkt. Deze potentiële ontwikkeling biedt voor de locatie Boschkens een aantal kansen, waardoor de (financiële) risico's in dit project kunnen worden beperkt. In een eerder beschikbaar gestelde raadsinformatie is dit toegelicht.

Op de overige potentiële woningbouwlocaties hebben zich in het afgelopen jaar geen nieuwe noemenswaardige ontwikkelingen voorgedaan.

## 4. Conclusies en advies

### 4.1 Algemeen

Het afgelopen jaar heeft ons laten zien dat woningbouwontwikkeling een steeds voorzichtiger en meer onzekere tak van sport is geworden. De woningmarkt is een uiterst onzekere markt geworden. Het is lastig geworden te ontwikkelen in de huidige marktsituatie. Plannen wijzigen en ontwikkelingen gaan over het algemeen langzamer dan voorheen. We signaleren dat lopende projecten het zwaarder hebben gekregen, beoogde nieuwe projecten zijn op de rem gezet of voorzichtig in visievormende zin van start gegaan.

### 4.2 Prioritering

Gelet op de ontwikkelingen van het afgelopen jaar kan op basis van het voorgaande een aantal conclusies worden getrokken.

- Op dit moment zijn geen nieuwe woningbouwafspraken gemaakt. Dit betekent dat er op dit moment nog geen aanleiding is om al aanpassingen in de prioritering te doen en om de aantallen bij te stellen. In de loop van 2013 zal hierover meer duidelijkheid komen. Pas daarna zal moeten worden gekeken of aanpassing aan de nieuwe werkelijkheid nodig is.
- In de lopende projecten zijn weliswaar wat wijzigingen en vertragingen opgetreden, maar er zijn geen aanwijzingen dat plannen geen doorgang zullen vinden.
- Van onverminderd belang is het voorkomen dat afzet van woningen wordt bemoeilijkt doordat concurrentie ontstaat. Met name voor Boschkens-West, Heisteeg en Fonkelsteen, geldt een gelijktijdige realisatie van vergelijkbare woningen voorkomen dient te worden.
- Voor het project Tilburgseweg/Kalverstraat, heeft Leystromen aangegeven dat het project voor Leystromen geen prioriteit meer heeft. Gelet op de mogelijkheden die de locatie biedt voor het voorzien in woonbehoefte, het stedenbouwkundig en economisch belang van afronding van het centrum, maken echter dat er voor de gemeente geen aanleiding is om aan de locatie minder prioriteit toe te kennen. De belangen voor de gemeente bij een ontwikkeling van deze locatie zijn immers ongewijzigd.
- Voor de locaties De Wildert, Het Zorgcentrum, De Vonderstraat in Riel en het Dorpsplein Riel, geldt dat er wordt gewerkt aan de randvoorwaarden voor ontwikkeling en dat ook hier geen aanleiding is om wijzigingen aan te brengen in de prioritering.
- De locatie De Vonder in Riel is niet langer onderdeel van prioritering van woningbouwlocaties omdat in de notitie prioritering alleen wordt ingegaan op locaties waar meer dan vijf woningen worden gebouwd.
- Nu locatie Kameleon wordt ingevuld met een nieuwe school, hoeft ook deze niet langer deel uit te maken van de prioritering.
- In het afgelopen jaar is gestart met de uitvoering van de motie over de locatie van de Maria Boodschapkerk. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is of kan worden voldaan aan de in de motie genoemde kaders, kan de locatie op dit moment nog niet worden geprioriteerd. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan dient hiervoor ruimte gemaakt te worden in het woningbouwprogramma.
- Het uitkopen van de Walhoeve door de gemeente Tilburg kan er toe leiden dat er in de loop van 2013 onderzocht gaat worden welke kansen deze ontwikkeling biedt voor de Hoge Wal. Vooralsnog heeft geen besluitvorming plaatsgevonden en is er geen aanleiding de locatie te prioriteren.

- Op locatie De Bocht wordt op dit moment onderzocht of het toch een geschikte locatie is voor de doelgroep senioren / zorg. Op het moment dat dit wordt aangetoond, voorziet de locatie, anders dan eerder werd gedacht, in een specifieke woonbehoefte. Daarnaast biedt de locatie kansen om de risico's in Boschkens te beperken, waarmee ook invulling wordt gegeven aan de criteria van de Woonvisie. Hoewel besluitvorming over het prioriteren van deze locatie prematuur is, verdient deze locatie nadere aandacht. Onderzoek naar de diverse aspecten van het project loopt.

### **4.3 Advies**

De stand van zaken van zowel de lopende woningbouwprojecten, de 9 geprioriteerde projecten en een aantal niet-geprioriteerde projecten is in deze notitie beschreven. Helder is dat het ontwikkelen van woningbouw veranderd is. Onzekerheden zijn toegenomen, de financiële armslag van veel partijen is beduidend minder geworden en de huizenverkoop is drastisch afgenomen.

Op basis van de bovenstaand beschreven bevindingen wordt geadviseerd om op dit moment geen aanpassingen aan te brengen in de prioritering woningbouwlocaties 2016-2021. Op het moment dat zich wezenlijke ontwikkelingen voordoen, wordt hierover uiteraard opnieuw advies uitgebracht.