

Beantwoording technische vragen

Aan:	Gemeenteraad
Portefeuillehouder:	Liselotte Franssen
Vragen gesteld door:	Lijst Riel-Goirle, de heer Schellekens
Onderwerp:	Woonvisie 2019-2022
Datum:	11 april 2024

Op 3 april 2024 ontvingen wij technische vragen van Lijst Riel-Goirle over de Woonvisie 2019-2022. Hieronder treft u de gestelde vragen aan, met de daarbij behorende antwoorden. Gezien het korte tijdbestek heeft het college getracht de vragen zo goed en volledig mogelijk te beantwoorden.

Inleiding

Op 2 juli 2019 is de Woonvisie 2019-2022 (verder: de Woonvisie) door de raad vastgesteld. In deze visie zijn de kaders gesteld voor het woonbeleid van de gemeente Goirle in de jaren 2019-2022. Om uitvoering te geven aan de vastgestelde kaders zijn in een uitvoeringsagenda de verschillende ambities en maatregelen met elkaar verbonden en zijn zeven concrete activiteiten opgenomen.

Gelet op de beperkte capaciteit konden de genoemde activiteiten niet allemaal tegelijk worden uitgevoerd. Per activiteit is daarom geprioriteerd op basis van wet- en regelgeving, kaders van de raad en maatschappelijke ontwikkelingen. Op basis daarvan is een volgorde vastgesteld voor de uitvoering van de activiteiten inclusief een globale planning.

Daarbij kregen het gewenste woningbouwprogramma en de prestatieafspraken met Leystromen een hoge prioriteit, het beoordelingskader arbeidsmigranten (inclusief kamerverhuur) en de evaluatie van de Svn leningen (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) een middelmatige prioriteit en de onderwerpen wonen met zorg, bijzondere doelgroepen en woonwagengebeleid een lage prioriteit. Uiteindelijk hebben we aan alle onderwerpen aandacht kunnen schenken.

Na vaststelling van de Woonvisie is het college gestart met het vooraf stellen van randvoorwaarden aan nieuwe ontwikkelingen. Het systeem van prioritering van nieuwbouwlocaties is losgelaten, omdat we niet meer te maken hebben met een overschot aan initiatieven, maar met een tekort.

Op 13 juli 2021 is een addendum toegevoegd aan de Woonvisie omdat in de praktijk bleek dat de verschillende kenmerken van woningen en woningbouwlocaties uit het gewenste woningbouwprogramma niet altijd verenigbaar waren. Door de raad is expliciet aandacht gevraagd voor de vraag of het sturen op de woningprijs óf het woningtype het zwaarst zou moeten wegen bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. In het addendum is voorgesteld om jaarlijks prijsgrenzen vast te stellen zodat zij meer in overeenstemming zijn met de ontwikkelingen in de woningmarkt.

Vraag 1

Een aantal maatregelen loopt tot 2028. Wat wordt de status van deze maatregelen na het vaststellen van de Woonzorgvisie Goirle 2024-2030?

- *We realiseren in de jaren 2018-2028 gemiddeld 100 woningen per jaar. De woningen te realiseren op de locatie Bakertand vallen hier buiten*
- *We realiseren in de jaren 2018-2028 gemiddeld 80-90 woningen per jaar in de kern Goirle en 10 – 20 woningen per jaar in de kern Riel*
- *We houden bij de prioritering van locaties rekening met een verdeling van de woningbouw over de kernen Goirle en Riel in de verhouding 90:10 gemiddeld over de jaren 2018-2028*

Antwoord

De Woonzorgvisie Goirle 2024-2030 (verder: de Woonzorgvisie) sluit aan op de Woonvisie. De maatregelen uit de Woonvisie vervallen. Door ontwikkelingen in wetgeving, het loslaten van contingents en de druk op de woningmarkt, zijn de aantallen die genoemd zijn in de Woonvisie 2019-2022 niet meer actueel. De Woonzorgvisie bevat ambities die voortvloeien uit de SRBT Woondeal 2022-2030 (Stedelijke Regio Breda Tilburg) die is ondertekend in maart 2023. In de Woondeal zijn sleutellocaties en kansrijke locaties aangegeven vanaf 75 woningen. We hebben de ambitie om tot 2026 615 woningen te realiseren inclusief woningen op locatie Bakertand (projecten groter dan 75 woningen). Vanaf 2026 is ons streven om tot en met 2030 ten minste 1.200 woningen te realiseren in kernen Goirle en Riel. Een verdeling tussen kernen Goirle en Riel is niet genoemd, maar zowel in onze omgevingsvisie als in de SRBT Woondeal zijn kansrijke locaties voor woningbouwontwikkelingen genoemd. Tijdens de regionale radenavond op 28 juni 2023 zijn raadsleden bijgepraat over de grote transitities op het gebied van wonen en leefbaarheid. Zie ook <https://www.regio-hartvanbrabant.nl/nieuws/radenavond-grote-transities-om-wonen-in-onze-regio-mogelijk-en-aangenaam-te-houden/>

Vraag 2

Kan per maatregel beknopt worden aangegeven in hoeverre de maatregel is gerealiseerd?

Maatregelen bij doelstelling 1: voldoende woningaanbod voor starters en jongeren

Bestaande voorraad:

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

Antwoord

Deze maatregel is gerealiseerd. Jaarlijks maken we met Leystromen prestatieafspraken over het aantal bereikbare huurwoningen voor de diverse doelgroepen, waaronder starters en jongeren, en onder genoemd uitgangspunt. De prijsgrenzen worden ieder jaar geïndexeerd. Daarbij zijn we afhankelijk van het aantal beschikbare woningen, de mutatiegraad en het

woonruimteverdeelsysteem van Woning in Zicht dat regionaal opereert. In de jaarverslagen van Woning in Zicht (zie ook <https://jaarverslag.woninginzicht.nl/> met actuele cijfers over 2019 tot en met 2023). Ook maakten we afspraken in de Prestatieafspraken 2020-2023 over bij te bouwen woningen om de toename van inschrijvingen/groei van het aantal inwoners in balans te houden. Door het afsluiten van de Woondeal in maart 2023 zetten we daarom in op het bijbouwen van veel woningen in het betaalbare segment, zowel huur als koop. In Fact Research heeft met een woonzorganalyse <https://www.regio-hartvanbrabant.nl/programmas-projecten/sociaal-domein/maatschappelijke-ontwikkeling/woonzorganalyse/> en een woningmarktonderzoek in kaart gebracht wat nodig is aan woningen in de Regio Hart van Brabant en per gemeente een factsheet opgeleverd (zie bijlage 1).

Nieuwbouw:

- *We leggen initiatiefnemers een gewenst bouwprogramma voor nieuw te ontwikkelen locaties voor (zie tabel 2) met een beperkt deel duurdere huurwoningen (> € 720,-) en een deel goedkope woningen tot €185.000,- bedoeld voor jongeren en starters*
- *In het gewenste bouwprogramma (zie tabel 2) zetten we ook in op het bouwen van woningen tussen de € 185.000,- en de € 275.000,- om huishoudens te verleiden te verhuizen/ door te stromen uit woningen tot € 185.000,-*
- *We stimuleren CPO-projecten in Riel en Goirle gericht op de bouw van kleine goedkope koopwoningen voor starters en/of ouderen. We streven naar het maken van antispeculatieve afspraken die ervoor zorgen dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven.*

Daarvoor stelt de raad een nadere beleidsvisie vast.

Antwoord

De maatregelen zijn gerealiseerd.

Jaarlijks stellen we een gewenst woningbouwprogramma voor nieuwbouw op voor de gemeente Goirle waarin in elk geval is opgenomen:

- De plannen in harde capaciteit;
- De plannen in gebonden capaciteit;
- De nieuw te ontwikkelen locaties;

Per locatie concretiseren we randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de locatie met daarin in elk geval:

- Het gewenste woningbouwprogramma;
- Het gewenste woon-en leefmilieu;
- Het ambitieniveau voor duurzaamheid;
- Het ambitieniveau voor levensloopbestendigheid van de woningen.

We staan open voor CPO-projecten en andere woonvormen in Riel en Goirle. We hebben daarvoor zelf geen grond in eigendom, maar we werken, waar mogelijk, mee bij aanvragen daarvoor.

In anterieure overeenkomsten bij verkoop van bouwgrond in eigendom van de gemeente worden antispeculatieve afspraken opgenomen, evenals zelfbewoningsplicht. Daarvoor is geen nadere beleidsvisie gemaakt. Met de vaststelling van de Doelgroepenverordening 2023 door de raad is zelfbewoningsplicht geregeld voor de goedkope categorieën nieuwbouwwoningen in alle projecten.

Overig:

- *We evalueren het gebruik en de reikwijdte van de starterslening*
- *We onderzoeken of het mogelijk is om doorstromers die een goedkope koopwoning tot € 185.000,- achterlaten voorrang te geven bij nieuwbouw*

Antwoord

De evaluatie van de starterslening is in 2022 afgerond. Op 17 mei 2022 heeft de raad de gewijzigde Verordening starterslening vastgesteld. De Verordening starterslening van 2013 is ingetrokken. Naar aanleiding van de evaluatie zijn de maximale hypotheeksom en het lening bedrag aangepast. Het onderzoek naar het verlenen van voorrang van doorstromers bij nieuwbouw heeft niet plaatsgevonden.

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

Bestaande voorraad:

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

Antwoord

Deze maatregel is gerealiseerd. Jaarlijks maken we met Leystromen prestatieafspraken over het handhaven van voldoende bereikbare huurwoningen (< € 720,-) voor de diverse doelgroepen, waaronder doorstromers en onder genoemd uitgangspunt. De prijsgrenzen worden ieder jaar geïndexeerd. Daarbij zijn we afhankelijk van het aantal beschikbare woningen, de mutatiegraad en het woonruimteverdeelsysteem van Woning in Zicht dat regionaal opereert. In de jaarverslagen van Woning in Zicht en de Prestatieafspraken 2020-2023 zijn de exacte cijfers per jaar opgenomen <https://www.leystromen.nl/over-leystromen/publicaties/jaarverslagen/> .

Nieuwbouw:

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

Antwoord

De maatregelen zijn gerealiseerd.

Jaarlijks stellen we een gewenst woningbouwprogramma voor nieuwbouw op voor de gemeente Goirle waarin in elk geval is opgenomen:

- De plannen in harde capaciteit;
- De plannen in gebonden capaciteit;
- De nieuw te ontwikkelen locaties;

Per locatie concretiseren we randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de locatie met daarin in elk geval:

- Het gewenste woningbouwprogramma;
- Het gewenste woon-en leefmilieu;
- Het ambitieniveau voor duurzaamheid;
- Het ambitieniveau voor levensloopbestendigheid van de woningen.

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

Bestaande voorraad:

- *We maken met Leystromen prestatieafspraken over het minimaal handhaven en toewijzen van de levensloopbestendige woningen geschikt voor ouderen en zorgbehoevenden*

Antwoord

Deze maatregel is gerealiseerd. Jaarlijks maken we met Leystromen prestatieafspraken over het minimaal handhaven en toewijzen van de levensloopbestendige woningen geschikt voor ouderen en zorgbehoevenden. Daarbij zijn we afhankelijk van het aantal beschikbare woningen, de mutatiegraad en het woonruimteverdeelsysteem van Woning in Zicht dat regionaal opereert. In de jaarverslagen van Woning in Zicht en de Prestatieafspraken 2020-2023 zijn de exacte cijfers per jaar opgenomen. Het toewijzen van woningen aan zorgbehoevenden via de Uitstroommonitor verloopt in nauw overleg met de gemeente, Sociaal Domein.

Nieuwbouw:

- *In overleg met zorginstellingen en Leystromen onderzoeken we hoe aan de vraag naar niet zelfstandige wooneenheden en geschikte woningen tegemoet kan worden gekomen*
- *We leggen initiatiefnemers voor nieuw te ontwikkelen locaties een gewenst bouwprogramma voor gericht op doorstroming (zie tabel 2)*
- *Nog te prioriteren locaties krijgen in het prioriteringsbeleid voorrang als ze voldoen aan het gewenst bouwprogramma gericht op levensloopbestendig bouwen*
- *We stimuleren CPO-projecten in Riel en Goirle gericht op de bouw van kleine goedkope koopwoningen voor starters en/of ouderen. Projecten waarbij we afspraken kunnen maken dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven (anti-speculatie), bijvoorbeeld in de vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, krijgen voorrang.*

Antwoord

De maatregelen zijn gerealiseerd.

Jaarlijks stellen we een gewenst woningbouwprogramma voor nieuwbouw op voor de gemeente Goirle waarin in elk geval is opgenomen:

- De plannen in harde capaciteit;
- De plannen in gebonden capaciteit;
- De nieuw te ontwikkelen locaties;

Per locatie concretiseren we randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de locatie met daarin in elk geval:

- Het gewenste woningbouwprogramma;
- Het gewenste woon-en leefmilieu;
- Het ambitieniveau voor duurzaamheid;
- Het ambitieniveau voor levensloopbestendigheid van de woningen.

We staan open voor CPO-projecten en andere woonvormen in Riel en Goirle. We hebben daarvoor zelf geen grond in eigendom, maar we werken waar mogelijk mee bij aanvragen daarvoor.

Overig:

- *We evalueren het gebruik van de Blijverslening en denken aan een actieve promotie van dit instrument.*
- *We inventariseren het huidige aanbod en de behoefte aan niet zelfstandige woonvormen met zorg en begeleiding, aan geschikt woonvormen voor ouderen met en zonder zorgvraag en voor andere zorgbehoevenden. We sluiten hiervoor aan bij onderzoek naar beschermd en begeleid zelfstandig wonen, dat in de regio wordt opgestart.*

Antwoord

Van de Blijverslening is niet veel gebruik gemaakt. Over de Duurzaamheidslening zijn in 2022 raadvragen gesteld. Er is voor gekozen in 2023 de Blijverslening en de Duurzaamheidslening samen te voegen in een Verordening Stimuleringslening. Senioren Goirle en Riel promoten dit instrument actief waardoor nu meer gebruik wordt gemaakt van de Blijverslening.

In regionaal verband zijn in 2021 afspraken gemaakt over de uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en intramurale jeugdhulp. In zeven jaar werken we toe naar een regionale spreiding van uitstromende cliënten waarbij het inwoneraantal van gemeenten de grondslag vormt voor de verdeling over de gemeenten in de regio Hart van Brabant. Alle lokale afspraken hierover worden vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken met Leystromen.

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

Bestaande voorraad/nieuwbouw:

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

Antwoord

De beleidsregel kamerverhuur is niet geëvalueerd. Aanpassing wordt meegenomen in de nieuwe Huisvestingsverordening (met urgentieregeling) die in het kader van de Wet versterking regio op de volkshuisvesting (verwachte inwerkingtreding op 1 juli 2024) moet worden opgesteld.

Op 8 maart 2022 heeft het college een beoordelingskader huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten vastgesteld.

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

Bestaande voorraad/nieuwbouw:

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

Antwoord

We hebben samen met de regiogemeenten de lokale behoeften aan woonwagens en standplaatsen in beeld gebracht.

Op 21 juni 2022 is het Regionaal handelingsperspectief woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld door het regionale Vakpoho Wonen.

Lokaal is gebleken dat de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in Goirle minimaal is. Toewijzing vindt plaats via een aparte module bij Woning in Zicht. Zie

<https://www.woninginzicht.nl/woonwagenstandplaatsen>

Bij verhuurvoorwaarden en beheer werken we samen met Leystromen en Nijbod.

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

Overig:

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

Antwoord

We evalueren jaarlijks met Leystromen het nakomen van de prestatieafspraken. Ook heeft Leystromen samen met de andere woningcorporaties in de Regio Hart van Brabant de woningtoewijzing via Woning In Zicht geëvalueerd en aangepast. Dat leidt in 2024 tot een nieuw woonruimteverdeelsysteem. In 2024 is nog steeds 15% bestemd voor kwetsbare doelgroepen, waaronder ook vergunninghouders. Omdat de vraag voor huisvesting van vergunninghouders groter is dan het aanbod binnen deze 15% is er in 2023 een projectleider aangesteld, die verdere invulling geeft aan deze complexe opgave.

Daarnaast is een extra haastrij gemaakt voor regulier woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een huurwoning. Men levert de helft van de inschrijftijd in als men sneller in aanmerking wil komen voor een woning.

Op 21 maart 2023 heeft Leystromen de raad uitleg gegeven over het nieuwe

woonruimteverdeelsysteem tijdens de Masterclass Wonen bij Leystromen in Rijen. Zie ook

<https://www.leystromen.nl/over-leystromen/publicaties/nieuwsoverzicht/masterclass-wonen-voor-raadsleden/>

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

Bestaande voorraad:

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

Antwoord

De drie maatregelen zijn gerealiseerd.

In 2022 is naar aanleiding van de vragen van PAG het aantal verstrekte duurzaamheidsleningen onderzocht. Het budget van de duurzaamheidslening was destijds op. Dit was een goed moment om te onderzoeken of de Stimuleringslening geschikt is voor Goirle. Vanaf april 2023 zijn de duurzaamheidslening en de blijverslening samengevoegd in de Stimuleringslening. Met deze nieuwe lening kunnen inwoners op basis van één verordening een lening aanvragen voor het verduurzamen van hun woning én het levensloopgeschikter maken van de woning.

Duurzaamheid is vast onderdeel geworden van de prestatieafspraken met Leystromen.

Met Duurzaam Riel Goirle is een convenant gesloten. We werken met Duurzaam Riel Goirle samen bij de projecten die resulteren uit dit convenant. Zo bemenst Duurzaam Riel Goirle bijvoorbeeld ons energieloket. Het energieloket is een belangrijke schakel tussen de gemeente en haar inwoners om te komen tot een duurzame leefomgeving. Het energieloket speelt een belangrijke rol bij het informeren en adviseren van bewoners over verduurzaming van hun woning.

Nieuwbouw:

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

Antwoord

Via het gewenste woningbouwprogramma voor nieuwbouw is hier aandacht aan besteed, voor zover mogelijk. Na vaststelling van de Woonvisie is het college gestart met het vooraf stellen van randvoorwaarden aan nieuwe ontwikkelingen, ook op het gebied van duurzaamheid. Het systeem van prioritering van nieuwbouwlocaties is losgelaten, omdat we niet meer te maken hebben met een overschot aan initiatieven, maar met een tekort.

Overig:

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

Antwoord

De vier maatregelen zijn gerealiseerd

Het REKS-bod 1.0 is in 2021 vastgesteld. Dat geldt ook voor de Transitievisie Warmte. Met Duurzaam Riel Goirle is een convenant gesloten. We werken met Duurzaam Riel Goirle samen bij de projecten die resulteren uit dit convenant. Zo bemenst Duurzaam Riel Goirle bijvoorbeeld ons energieloket.

Het vergroenen van bouwleges is niet onderzocht. Een aantal maatregelen is vergunningsvrij en derhalve niet aan leges gebonden zoals het aanbrengen van zonnepanelen.

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

Bestaande voorraad:

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

Antwoord

Eén van de ambities van de Woonvisie is dat Goirle een gemeente wil zijn die aantrekkelijk is voor jong en oud, in een prettige groene omgeving. De woningen, maar ook de locatie, de woonomgeving en de voorzieningen spelen hierin een rol.

In het door de raad vastgestelde Programma Groen en het Programma Water is tevens ingezet op kwaliteit onderhoud en beheer van de openbare ruimte en aantrekkelijkheid van de omgeving. Voor de openbare ruimte is hieraan doorlopend invulling gegeven in de onderhouds- en beheerplannen voor de kernen Goirle en Riel. In de Omgevingsvisie is het kwaliteitsniveau van beheer en onderhoud aangegeven. Dat heeft weer een doorvertaling gekregen in 2024 in het IMBK.

Nieuwbouw:

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

Antwoord

De maatregelen zijn gerealiseerd.

Door het tekort aan woningen is er geen prioriteringsbeleid, maar de kwaliteit van de woonwijken wordt geborgd in de stedenbouwkundige plannen. Daarin worden de op een nieuwbouwlocatie gewenste kenmerken van de toekomstige wijk, het effect op de leefbaarheid en de bijdrage aan de woonomgeving verwerkt.

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

Nieuwbouw:

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

Antwoord

Alle maatregelen zijn gerealiseerd. Zie ook de tabel op pagina 12.

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

Nieuwbouw:

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

Antwoord

Alle maatregelen zijn gerealiseerd.

We staan open voor CPO-projecten en andere woonvormen in Riel en Goirle. We hebben daarvoor zelf geen grond in eigendom, maar we werken zo veel als mogelijk mee bij aanvragen daarvoor.

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

Nieuwbouw:

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

Antwoord

Alle maatregelen zijn gerealiseerd

We staan open voor CPO-projecten en andere woonvormen in Riel en Goirle. We hebben daarvoor zelf geen grond in eigendom, maar we werken zo veel als mogelijk mee bij aanvragen daarvoor.

Vraag 3:

In tabel 2 van de Woonvisie 2019-2022 staan de uitgangspunten voor het gewenste bouwprogramma.

De prijsgrenzen zijn later in een Addendum aangepast en worden jaarlijks vastgesteld.

Wat zijn de verhoudingen van het aantal gerealiseerde woningen gebaseerd op de verdeling zoals deze in tabel 2 wordt vermeld?

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

	Kern Goirle	2021	2022	Kern Riel	2021	2022
Boven- of benedenwoning	5%	onbekend	onbekend	15%	onb	onb
eengezinswoning in een rij	10%	25%	23%	5%	0%	0%
Flat/appartement met lift	35%	26%	25%	20%	0%	0%
Flat/appartement zonder lift	0%	onb	onb	0%	onb	onb
Twee-onder-een-kapwoning	20%	30%	28%	10%	32%	43%
Vrijstaande	30%	16%	14%	50%	26%	0%
Overige o.a. patio's	5%	2%	2%	15%	2%	57%
	Kern Goirle			Kern Riel		
huur eengezinswoning	5%	onb	onb	5%	onb	onb
huur app/etagewoning	30%	onb	onb	20%	onb	onb
koop eengezinswoning	50%	onb	onb	55%	onb	onb
koop app/etagewoning	15%	onb	onb	20%	onb	onb
	Kern Goirle			Kern Riel		
Huur < 720,-	30%	17%	16%	20%	0%	0%
Huur > 720,-	5%	5%	5%	5%	0%	0%
Koop < 185.000,-	5%	4%	4%	5%	0%	0%
Koop 185.000 - 275.000,-	25%	8%	10%	35%	0%	0%
Koop > 275.000 ¹	35%	65%	66%	35%	100%	100%
	Kern Goirle			Kern Riel		
rustig stedelijk	25%	onb	onb	10%	onb	onb
woonwijk laagbouw	10%	onb	onb	0%	onb	onb
luxe woonwijk	15%	onb	onb	15%	onb	onb
Dorps	50%	onb	onb	75%	onb	onb

Bron: KWBO 2018, bewerking gemeente Goirle

¹ In 2021 en 2022 werd gerekend met dure koop, dat wil zeggen alles boven € 275.000, conform het addendum

De prijsgrenzen voor 2021 als volgt vast te stellen:

Huur sociaal: < € 752,00
Huur middenduur: € 752,00 - € 1.000,00
Huur duur: > € 1.000,00

Koop goedkoop: < € 210.000,00
Koop middenduur: € 210.000,00 - € 320.000,00
Koop duur: > € 320.000,00

Antwoord:

In rood zijn de geregistreerde percentages van 2021 en 2022 weergegeven. De percentages van 2019 en 2020 zijn niet bekend.
