

Woonvisie 2019-2022

De Woonvisie 2019-2022 is door de raad op 2 juli 2019 vastgesteld.

In deze Woonvisie zijn veel maatregelen opgenomen om de genoemde doelstellingen te kunnen realiseren.

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

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

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

Bestaande voorraad:
<ul style="list-style-type: none">• We maken met Leystromen prestatieafspraken over het handhaven van voldoende bereikbare huurwoningen (< € 720,-) voor de diverse doelgroepen, waaronder doorstromers. Uitgangspunt is dat het aandeel bereikbare sociale huurwoningen (< €720,-) in de voorraad in Goirle constant blijft en het aantal bereikbare huurwoningen meegroeit met de groei van het aantal huishoudens, zodat de zoektijd niet oploopt
Nieuwbouw:
<ul style="list-style-type: none">• 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

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

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

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

Bestaande voorraad/nieuwbouw:
<ul style="list-style-type: none">• 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

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

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

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

Bestaande voorraad:

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

Nieuwbouw:

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

Overig:

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

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

Bestaande voorraad:

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

Nieuwbouw:

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

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

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

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

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	Kern Riel
Boven- of benedenwoning	5%	15%
eengezinswoning in een rij	10%	5%
Flat/appartement met lift	35%	20%
Flat/appartement zonder lift	0%	0%
Twee-onder-een-kapwoning	20%	10%
Vrijstaande eengezinswoning	30%	50%
	Kern Goirle	Kern Riel
huur eengezinswoning	5%	5%
huur app/etagewoning	30%	20%
koop eengezinswoning	50%	55%
koop app/etagewoning	15%	20%
	Kern Goirle	Kern Riel
Huur < 720,-	30%	20%
Huur > 720,-	5%	5%
Koop < 185.000,-	5%	5%
Koop 185.000 - 275.000,-	25%	35%
Koop 275.000 - 430.000,-	25%	30%

Koop > 430.000,-	10%	5%
	Kern Goirle	Kern Riel
rustig stedelijk	25%	10%
woonwijk laagbouw	10%	0%
luxe woonwijk	15%	15%
Dorps	50%	75%

Bron: KWBO 2018, bewerking gemeente Goirle

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