

Woonvisie gemeente Goirle 2011

Inhoudsopgave

Inleiding

Hoofdstuk 1 Achtergronden

1.1 Woon beleid

1.2 Proces (incl. participatie)

Hoofdstuk 2 Wonen en de woonomgeving

2.2 De woningvoorraad

2.3. Woonomgeving

2.4 Voorzieningen

Hoofdstuk 3 Wonen, zorg en Welzijn

3.2 De woning

3.3 Woningaanpassing

3.4 Woonomgeving

3.5 Voorzieningen

Hoofdstuk 4 Nieuwbouw

4.1 De woningmarkt

4.2 De woonbehoefte

4.3 Betaalbaarheid van het wonen

4.4 Woningbouwprogramma

4.5 Doelgroepen

4.6 Afweging / locaties

Inleiding

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. De gemeente moet voorzien in huisvesting en keuzevrijheid in wonen.

In de 'Kaders Volkshuisvesting 2006' heeft de gemeente Goirle haar volkshuisvestingsbeleid vastgelegd. Naast het inhoudelijke volkshuisvestingsbeleid, heeft de gemeente hierin ook vastgelegd dat zij eens in de vier jaar haar beleid actualiseert. Door wijzigingen in de economische situatie, veranderende woonwensen en veel andere externe factoren is deze actualisatie van belang om in te kunnen spelen op woonwensen en de marktsituatie.

Om te komen tot een actueel woonbeleid voor de gemeente Goirle, heeft de gemeente een woonbehoefte-onderzoek (Wbo) laten uitvoeren door SGB. Met dit onderzoek heeft de gemeente inzicht gekregen in de tevredenheid over wonen, woonwensen en de verhuiscens of noodzaak tot verhuizen van de inwoners van de gemeente. Dit onderzoek vormt, naast andere onderzoeken en beleidsstukken van de gemeente, zoals bijvoorbeeld het groenstructuurplan, het positioneringsonderzoek, de nota Economische beleid en de nota Welstandsbeleid, de basis van deze nieuwe woonvisie.

Het doel van deze woonvisie is het vaststellen van een gemeentelijke ambitie op het gebied van wonen en het bieden van een afwegingskader voor beleidskeuzes die de gemeente de komende jaren moet gaan maken. In de visie is gekozen voor drie hoofdonderwerpen: 1: wonen en de woonomgeving, 2: wonen, zorg en welzijn en 3: nieuwbouw. Al deze onderwerpen hebben raakvlakken met tal van andere beleidsterreinen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van deze woonvisie om al het bestaande gemeentelijk beleid op deze terreinen te herzien. Wel wordt in deze visie getracht de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen te laten zien en de invloed van dit beleid op het 'wonen in Goirle' te onderstrepen.

In het volgende hoofdstuk zal eerst een korte schets worden gegeven van de achtergronden en kaders van het woonbeleid. Niet alleen op gemeentelijk, maar ook op regionaal, Provinciaal en Rijksniveau.

Daarna zullen de hoofdthema's afzonderlijk worden besproken. Bij elk thema zal de vraag worden gesteld 'Wat willen we bereiken? Na de conclusie en samenvatting zal uiteen worden gezet 'wat we ervoor gaan doen'.

Deze Woonvisie, is een visie op hoofdlijnen. Er zal hierbij aandacht zijn voor de financiële aspecten van het beleid. Omdat de visie bedoeld is om een ambitie neer te leggen en bovendien voor een periode van 4 jaar wordt vastgesteld is het echter niet mogelijk om de concrete financiële consequenties in beeld te brengen. Het is slechts mogelijk deze in grote lijnen aan te geven. Wanneer de Woonvisie is

vastgesteld zal deze, evenals andere beleidskaders, dienen als afwegingskader voor het maken van concrete keuzes. Op het moment dat concrete keuzes gemaakt moeten worden zullen de verschillende gemeentelijke ambities en belangen tegen elkaar worden afgewogen en worden de financiële consequenties en mogelijkheden hierin meegewogen. Hierbij kan gedacht worden aan het vaststellen van een woningbouwprogramma, het opstarten van een woningbouwontwikkeling en bezuinigingskeuzes die gemaakt moeten worden.

Hoofstuk 1 Achtergronden

1.1 Woonbeleid

Landelijk woonbeleid

Het voorzien in huisvesting wordt door de Grondwet aangemerkt als 'zorg der overheid'. De doelstellingen van het ministerie van VROM zijn het zorgen voor de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving, de zorg voor de beschikbaarheid van voldoende woningen en bouwlocaties en de zorg voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen voor iedere burger.

De Rijksoverheid heeft voor het bereiken van deze doelstellingen tal van wetten en regels in het leven geroepen. Zo bieden de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en de woningwet een kader waarmee de kwaliteit van woningen en de kwaliteit van de woonomgeving worden gewaarborgd. Het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) stelt regels ten aanzien van corporatiewoningen. De beschikbaarheid van woningen en bouwlocaties wordt door het Rijk de provincies en gemeenten samen geregeld door het maken van woningbouwafspraken, het opstellen van structuurvisies en het afstemmen van woningbouwprogramma's. Voor het behalen van de betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen kent het Rijk een aantal financiële regelingen. Te denken valt daarbij aan de huurtoeslag en koopsubsidie.

Provincie Noord-Brabant

Ook de provincie hecht veel waarde aan wonen en ziet er op toe dat er voor alle doelgroepen een passend aanbod is. Instrumenten die de provincie daarvoor inzet zijn onder ander de Ruimtelijke Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Hierin is geregeld dat de voortgang van woningbouw in de provincie wordt gemonitord en kan de provincie daar waar nodig sturing geven aan de ontwikkelingen op deze markt. Naast deze juridische instrumenten kent de provincie enkele financiële stimuleringsmaatregelen voor woningbouw. Op dit moment is er een subsidieregeling voor collectief bouwen, voor de bouw van goedkope koopwoningen en voor duurzaamheid.

Regionale woningbouwafspraken

Eén van de eisen die is opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het maken van regionale woningbouwafspraken. Jaarlijks wordt daarom door de ROM-gemeenten een voortgangsrapportage Wonen opgesteld en worden regionale afspraken vastgelegd ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. Naast harde afspraken die ten aanzien van aantallen woningen worden gemaakt worden hierin ook afspraken gemaakt ten aanzien van de kwaliteiten van woningen.

Gemeentelijk beleid

Het geldende gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is vastgelegd in de 'Kaders Volkshuisvesting' van 2006. Uitgangspunt van dit beleid is bouwen naar behoefte. Aanvullend op deze kaders is het 'bouwscenario Riel' vastgesteld waarin is voorgesteld om in de kern Riel gefaseerd te bouwen om zodoende geen afbreuk te doen aan de sociaal-maatschappelijke structuur in deze kern.

In 2009 is gebleken dat in het toen vastgestelde woningbouwprogramma teveel woningen waren opgenomen. Met de woningen die waren geprogrammeerd werd vóór het jaar 2020 voldaan aan de verwachte behoefte tot 2030. Om te komen tot een realistisch programma en om leegstand of stagnatie van nieuwbouw te voorkomen, heeft het college eind 2009 besloten een aantal locaties niet vóór 2020 te gaan ontwikkelen¹. De voorgenomen woningbouw op het huidige sportpark v.d. Wildenberg zou voor een deel wel vóór 2020 worden ontwikkeld.

Met de financiële crisis hebben woningbouwprojecten vanaf 2009 sterke vertragingen opgelopen. Hierdoor zijn 3 problemen ontstaan: 1: samenloop in woningbouwproductie met als gevolg afzet- en dus financiële risico's, 2: vertraging van projecten en daardoor in een aantal gevallen hogere rentelasten aan gemeentezijde en 3: onvoldoende aansluiting van het bestaande woningbouwprogramma op de woonbehoefte. Als gevolg hiervan is in 2010 een strategische afwegingsnotitie vastgesteld waarin een drietal scenario's voor de woningbouw is beschreven. Deze afwegingsnotitie heeft ertoe geleid dat door de gemeenteraad besloten is dat het ontwikkelen van woningbouw op de sportvelden een te groot financieel risico met zich mee zou brengen. Om die reden heeft de gemeenteraad besloten om af te zien van deze ontwikkeling. Hierdoor is ruimte ontstaan om te overwegen andere woningbouwlocaties alsnog eerder in ontwikkeling te nemen². Na vaststelling van deze Woonvisie zal daarom ten aanzien van de potentiële woningbouwlocaties in onze gemeente een nieuwe afweging gemaakt moeten worden.

1.2 Inspraak / participatie

Inwoners

Deze woonvisie is niet alleen vanachter een bureau in het gemeentehuis tot stand te komen. Voor totstandkoming van deze visie is nadrukkelijk de samenwerking gezocht met de belanghebbenden van het woonbeleid.

In deze is de inbreng van de inwoners van de gemeente van het allergrootste belang. Het is immers niet de overheid die 'woont' maar het zijn de inwoners die 'wonen'. De woonwensen van de inwoners van de gemeente Goirle zijn in beeld gebracht in het Woonbehoefte-onderzoek Goirle (Wbo). Hierin is een representatieve

¹ Raadsinformatie regionale woningbouwafspraken, 16-12-1009

² Strategische afwegingsnotitie woningbouw, oktober 2010.

groep inwoners geënquêteerd. Op deze wijze zijn de wensen en behoeften van de inwoners van de gemeente in beeld gebracht. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de diverse hoofdstukken van deze visie. In hoofdstuk 4 is een samenvatting van het onderzoek opgenomen.

Woontafel

Nadat een conceptrapport van dit behoefte onderzoek is voorgelegd aan de gemeenteraad, is dit tevens voorgelegd aan de Woontafel. De Woontafel is een overleg waarin een groot aantal belanghebbenden werkzaam op het brede terrein van Wonen (en zorg), gezamenlijk spreekt over het woonbeleid in de gemeente Goirle. Onder andere zijn hiervoor ontwikkelende partijen, woonstichting Leyakkers, vertegenwoordigers van zorginstellingen, de huurdersvereniging en plaatselijke makelaars uitgenodigd. De Woontafel heeft in de afgelopen jaren gesproken over de uitvoering van de kaders Volkshuisvesting van 2006 en heeft een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de Toekomstvisie Goirle. Tijdens de bespreking over het Wbo hebben zij de kans gekregen om aan te geven of zij zich herkennen in de onderzoeksresultaten.

Tijdens deze Woontafel is ook de door de gemeenteraad op 5 oktober 2010 vastgestelde startnotitie voor deze Woonvisie voorgelegd en hebben de aanwezigen de gelegenheid gehad tot het geven van aanvullingen op de startnotitie en het adviseren van de gemeente voor het opstellen van deze visie. Een uitgebreid verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in de bijlage. De hoofdpunten die tijdens het overleg naar voren zijn gekomen zijn:

- Het feit dat de belangrijkste vraag die de gemeente zich moet stellen, de vraag is of de gemeente wil groeien. De omvang van het bouwprogramma voor de langere termijn is hier immers van afhankelijk.
- Dat het aspect duurzaamheid, met name in relatie tot de betaalbaarheid van wonen een plek verdient in de op te stellen Woonvisie.
- Er is aandacht gevraagd voor de doelgroep senioren, ook in relatie tot voorzieningen en zorg in de wijken. En aandacht voor een groeiende vraag naar intramurale woonvoorzieningen door vergrijzing.
- Doorstroming op de woningmarkt en differentiatie van het woningbouwprogramma zouden in de Woonvisie aan de orde moeten komen.
- De Woontafel heeft een nader onderzoek naar de 'spijtoptanten' geadviseerd.

Na het opstellen van deze conceptvisie zal de klankbordgroep WMO in de gelegenheid worden gesteld hun visie op het document te geven.

Tot slot verwijst deze visie naar beleidsdocumenten die met inspraak tot stand zijn gekomen en wordt een aantal uitwerkingen voorgesteld waarvoor participatie nog nader invulling zal krijgen.

Hoofdstuk 2

Wonen en de woonomgeving

De kwaliteit van wonen wordt bepaald door veel factoren. Niet alleen het huis waarin je woont is bepalend, maar ook de omgeving van de woning. Inwoners van de gemeente Goirle beschouwen de gemeente als een goede woongemeente. Uit het Wbo blijkt een grote waardering voor de woning, straat en buurt en wordt hiervoor respectievelijk rapportcijfer 8,1; 7.6 en 7.7 gegeven. Voorzieningen worden gemiddeld gewaardeerd op een 7.6.

Daarnaast blijkt uit het Wbo dat weinig inwoners van de gemeente geneigd zijn te verhuizen. Slechts 12% van de inwoners geeft aan binnen 5 jaar te willen verhuizen. De meest genoemde reden voor deze verhuiscijfer is dat zij een grotere, kleinere of andere woning willen. Ook worden de afstand tot voorzieningen of aspecten zoals werk en sociale omstandigheden genoemd, zij het in mindere mate. De binding met de gemeente Goirle is groot. Van alle verhuisgeneigden wil maar liefst 75% in de gemeente Goirle blijven wonen³. Ook in het positioneringsonderzoek dat gemeente in 2009 heeft laten uitvoeren komt de gemeente naar voren als een goede woongemeente. In het onderzoek wordt het Wonen gezien als sterkte van de gemeente Goirle. De woonkwaliteit wordt als hoog ervaren door het dorpse karakter in de buurt van de stad en de natuur. Daarnaast zijn de sociale cohesie, de omvang en actieve opstelling van het verenigingsleven, het ruime aanbod van voorzieningen, inclusief het culturele aanbod en de schoonheid van het buitengebied genoemd als het gaat om het goede Goirlese woon-en leefklimaat. Deze factoren maken het mogelijk om de huidige inwoners te behouden en nieuwe inwoners aan te trekken die wel in de buurt van de stad willen wonen, maar niet in de stad. Voordelen hiervan zijn dat het aantrekken en behouden van bewoners draagvlak voor voorzieningen creëert en dat groei van de gemeente het bestaansrecht legitimeert. Vanuit dit onderzoek wordt de gemeente geadviseerd om er zorg voor te dragen dat het huidige woonklimaat behouden blijft door het voorzieningenniveau op peil te houden en er daarnaast voor te zorgen dat starters en middengroepen zich in de gemeente kunnen vestigen. De kwaliteit van de bestaande voorraad is van belang voor het woon-en leefklimaat van de inwoners en is van invloed op de waarde van onroerend goed. Vestiging van starters en jonge gezinnen levert daarnaast een positieve bijdrage aan de levendigheid van de gemeente omdat juist deze groepen vaak een bijdrage leveren aan het vrijwilligerswerk en verenigingsleven in de gemeente.

2.1 De woningvoorraad

Fysieke kwaliteit

³ Wbo, Goirle, p. 22

De fysieke kwaliteit van de woningen is geregeld in de Woningwet en het Bouwbesluit. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit instrument om de kwaliteit van de woningen te waarborgen, alleen effect heeft bij bouw of verbouw. De woningvoorraad in de gemeente Goirle bestaat voor 72% uit koopwoningen⁴. Op het behouden van de kwaliteit van deze woningen heeft de gemeente niet of nauwelijks invloed omdat dit een verantwoordelijkheid is van de eigenaar van de woningen. In artikel 1a van de Woningwet is geregeld dat de eigenaar van de woning een zorgplicht heeft. Alleen in uitzonderingsgevallen (excessen) kan de gemeente op grond van de Woningwet onderhoud van de woning afdwingen. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer veiligheid of volksgezondheid in het geding zijn. Bij de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de eigen verantwoordelijkheid van eigenaren verruimd doordat de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn uitgebreid. Dit maakt de invloed die de gemeente kan uitoefenen op de kwaliteit van de woning nog kleiner.

Uit het Wbo blijkt dat inwoners van de gemeente Goirle tevreden zijn over hun woning. Verder zijn er geen signalen dat er in de gemeente Goirle particuliere woningen zijn waarvan de fysieke kwaliteit dermate slecht is dat de gemeente hier actie op zou moeten ondernemen.

Het grootste deel van de huurwoningen in de gemeente Goirle is eigendom van woonstichting Leyakkers. Met deze corporatie is daarom een prestatieovereenkomst gesloten waarin zorg voor de kwaliteit van de voorraad een belangrijk onderwerp is. Hiermee heeft de gemeente, in samenspraak met de corporatie invloed op de kwaliteit van de woning en is gewaarborgd dat de huurwoningen in de gemeente Goirle van goede kwaliteit zijn.

De fysieke kwaliteit van de woningen heeft niet alleen te maken met de bouw kwaliteit. De functionaliteiten van de woningen zijn hierbij van belang. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de levensloopbestendigheid (geschiktheid voor zorg) en duurzaamheid. Omdat de invloed op bestaande woningen beperkt is heeft de gemeente Goirle in de afgelopen jaren op deze gebieden eisen gesteld aan de bouw van nieuwbouwwoningen. Hierdoor is het aandeel geschikte woningen toegenomen. Particuliere eigenaren kunnen door de gemeente niet worden gedwongen tot verbeteren van deze functionaliteiten. De gemeente kan hier in communicatieve zin invloed op uitoefenen en mensen stimuleren hun woning aan te passen. Ook kan de gemeente zoeken naar manieren waarop zij inwoners kan faciliteren hierbij. Met de invoering van de WMO wordt de eigen verantwoordelijkheid van de burger benadrukt. Samen met de bezuinigingsopgave die de gemeente heeft, betekent dit dat in de toekomst het in fysieke zin geschikt maken van een woning steeds meer een eigen verantwoordelijkheid van de bewoner wordt, en minder dan voorheen in financiële zin door de gemeente ondersteund kan worden. In het hoofdstuk Wonen, zorg en welzijn zal aan deze ontwikkeling verder aandacht worden besteed.

⁴ Wbo, Goirle, p 20

Wel zou aandacht moeten zijn voor het mogelijk maken van aanpassingen van de woningen. Wanneer een verbetering in functionaliteiten van de woningen (het geschikt maken van een woning voor verschillende levensfasen) onderdeel uitmaakt van een bouwplan moet dit belang, samen met andere belangen worden meegewogen bij de vraag of hieraan medewerking verleend kan worden.

Duurzaamheid

Ondanks de beperkte invloed die de gemeente heeft op de particuliere woningvoorraad is duurzaamheid een punt van aandacht. In de komende decennia zullen energielasten naar verwachting behoorlijk hoog worden. Hiermee komt de betaalbaarheid van het wonen in gedrang. Het is daarom onderwerp van aandacht om te zoeken naar mogelijkheden waarmee de gemeente particuliere eigenaren stimuleert hun woning duurzamer te maken en de energielasten voor de bewoner te verlagen. De Woontafel heeft deze noodzaak nadrukkelijk onder de aandacht gebracht. Hierbij kan in de bestaande voorraad worden gedacht aan stimuleringsmaatregelen zoals de gemeente deze kent voor zonnecollectoren. Een andere mogelijkheid is om te onderzoeken of het gemeentelijke Volkshuisvestingsfonds mogelijkheden biedt voor een duurzaamheidsfonds vergelijkbaar met het startersfonds.

In het gemeentelijk klimaatbeleid heeft de gemeente Goirle al stimuleringsmaatregelen ten aanzien van duurzaamheid opgenomen. Zo wordt er door de gemeente bij nieuwbouw een hogere EPC geëist dan wettelijk verplicht is en kent de gemeente een subsidieregeling voor zonnecollectoren.

Wat willen we bereiken?

- **De fysieke kwaliteit van de bestaande woningen in Goirle op peil houden.**
- **De tevredenheid over de kwaliteiten van de bestaande woningen behouden en daar waar mogelijk versterken.**

Wat gaan we daarvoor doen?

- **Indien blijkt dat er woningen / wijken binnen de gemeente Goirle zijn van een slechte kwaliteit, binnen de bestaande wettelijke mogelijkheden afdwingen dat de eigenaar van deze woning de kwaliteit van de woning in orde maakt.**
- **Jaarlijks in de prestatie-afspraken met woonstichting Leystromenafspraken maken over de kwaliteit van de huurvoorraad.**

- **Woningeigenaren bewust maken van het belang van een kwalitatief goede woning en wijzen op hun eigen verantwoordelijkheid hierin met het oog op stijgende energiekosten en toekomstige wijzigingen in het Wmo-beleid.**
- **Onderzoeken of en zo ja op welke wijze de gemeente het geschikt en duurzaam maken van woningen kan faciliteren.**

2.2 De woonomgeving

De woonomgeving vormt de dagelijkse omgeving voor de inwoners van de gemeente Goirle en levert hiermee een belangrijke bijdrage aan het leven en welzijn van de inwoners. De gemeente Goirle heeft op verschillende gebieden beleid waarmee de kwaliteit van de woonomgeving gestimuleerd, gehandhaafd en verbeterd worden. Dit is van invloed op de kwaliteit van wonen en leven, maar ook op de waarde van het aanwezige onroerend goed.

Welstandsbeleid

In de eerste plaats bieden de gemeentelijke bestemmingsplannen en de Nota Welstandsbeleid (2004) een kader waarbinnen het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving wordt behartigd. Uitgangspunt hierbij is dat de verschijningsvorm van woningen geen zaak is van de eigenaar alleen, maar dat iedere inwoner en voorbijganger hiermee wordt geconfronteerd. Een aantrekkelijke, goed verzorgde woonomgeving verhoogt de waarde van onroerend goed en versterkt het woon-en leefklimaat van de inwoners. Het beeld van de woning heeft hierop een evengrote invloed als het beeld van de openbare ruimte. Bouwplannen moeten voldoen aan dit gemeentelijke welstandsbeleid waardoor de kwaliteit gewaarborgd is. Van belang hierbij is dat met dit beleid een objectieve welstandstoets wordt nagestreefd en het dus niet gaat om wat 'mooi' of 'lelijk' gevonden wordt.

De Woningwet kent de mogelijkheid om op grond van het welstandsbeleid onderhoud bij bestaande woningen af te dwingen en op die manier de kwaliteit van de woonomgeving te waarborgen. Tot op heden is er binnen de gemeente Goirle geen aanleiding om van deze mogelijkheid gebruik te maken. De resultaten van het Wbo bevestigen dit.

Beleid voor het beheer van de openbare ruimte

Door inwoners wordt de openbare ruimte in de gemeente relatief hoog gewaardeerd, ondanks dat het onderhoud van het groen in de woonomgeving regelmatig als punt van aandacht wordt genoemd. Hierbij wordt vooral aangegeven dat de ruime opzet van wijken en de aanwezigheid van veel groen gewaardeerd wordt. De

woonomgeving heeft niet alleen effect op de leefbaarheid, maar ook op de waarde van onroerend goed. Om de kwaliteit van het wonen binnen de gemeente op peil te houden en de verkoopbaarheid van de woningen te waarborgen, is de woonomgeving zowel in de bestaande wijken, als in de nieuwbouw een punt van voortdurende aandacht.

Voor het realiseren en in stand houden van een veilige en aantrekkelijke leefomgeving zijn er diverse beleidsplannen die de kaders vormen voor zorg aan de openbare ruimte in brede zin. Deze beleidsplannen richten zich op onderdelen als groen, verkeer en vervoer, wegen, riolering, openbare verlichting en speelruimte.

Groen

In het gemeentelijke Groenstructuurplan wordt een kwaliteitsvisie gegeven op het groen in de bebouwde kom en is een ambitie neergelegd voor het verbeteren van deze kwaliteit. Bij inrichting van nieuwbouwwijken en de herinrichting van bestaande buurten dient dit plan als kader voor het behoud van het groene karakter van de gemeente. Groen levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit en de waardering van de woonomgeving. De toenemende gebruiksdruk op het groen en de onderhoudskosten zijn belangrijke punten van aandacht.

In de Nota groenomvorming gemeente Goirle (2006) is concreter invulling gegeven aan dit groenbeleid. Deze nota heeft als doel om met kaders en concrete maatregelen te komen tot een kwaliteitsbewust groenbeheer waarin niet alleen naar de kwaliteit van het groen wordt gekeken, maar ook de relatie wordt gelegd met de (financiële) beheersbaarheid van het groen.

Verkeer en Parkeren

Het garanderen van goede en veilige bereikbaarheid van woongebieden is van belang voor de kwaliteit van de woonomgeving. Het bevorderen van fietsverkeer en verkeersveiligheid voor de 'zwakkere' verkeersdeelnemer levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid. Het gemeentelijke Verkeers-en vervoersplan geeft hier richting aan.

Parkeren is een onderdeel dat grote invloed heeft op de waardering van de woonomgeving. In het Wbo wordt voor parkeren gemiddeld een 6.8 gegeven. Ook wordt door veel respondenten geconstateerd dat er een gebrek aan parkeerplaatsen is. Hiermee wordt een dubbel signaal is afgegeven wat betekent dat er verschillen zijn binnen de gemeente. Het parkeren heeft een nadrukkelijke rol bij de herinrichting van bestaande woonwijken. Voor het centrumgebied wordt in 2011 door de gemeente een nieuw parkeerbeleid opgesteld. Op nieuwbouwlocaties is het van belang om een ruime parkeernorm te hanteren om parkeerproblemen in de toekomst te voorkomen.

Wegen en openbare verlichting.

Het Wegenbeleidsplan en het Beleidplan Openbare Verlichting zijn de kaders die richting geven aan duurzaam en verantwoord beheer van het wegennet en de openbare verlichting in de gemeente. In 2011 wordt zowel het beleid voor openbare verlichting als het wegenbeleid herijkt zodat deze voldoen aan alle nieuwe ontwikkelingen en functies van het wegennet.

Riolering en Afvalinzameling.

Het riool-en waterbeheer wordt uitgevoerd op basis van het in 2009 vastgestelde Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Zowel het vuilwater als het hemelwater wordt, vanuit woningen en woongebieden, afgevoerd conform de nieuwste regelgeving op dit gebied. Duurzaamheid en milieu spelen hierin een belangrijke rol. Voor de afvalinzameling is de gemeentelijke afvalstoffenverordening 2009 van kracht. Binnen dat kader voert de gemeente de regie over gescheiden inzameling van afvalstoffen voor, onder meer, alle huishoudens. Een van de doelen is om risico's te beperken waar het gaat om gezondheid en veiligheid.

Speelruimte.

Het aanbod van en de behoefte aan speelruimte binnen de verschillende woongebieden is vastgelegd in het speelruimtebeleidsplan. Hierin wordt onderscheid gemaakt in gefaciliteerde speelruimte (speelplaatsen) en alternatieve speelruimte. Dit laatste is in de meeste woonwijken in Goirle en Riel ruimschoots voorhanden door de aanwezigheid van vele groenvoorzieningen, pleintjes en ruime opgezette woonbuurten. De aanwezigheid van speelruimte is met name voor jonge gezinnen van groot belang in de waardering van hun woonomgeving. In 2011 wordt het speelruimtebeleid herijkt.

Wat willen we bereiken?

- Realiseren en in stand houden van een veilige en aantrekkelijke leefomgeving.
- **Komen tot een kwalitatief hoogwaardige maar tegelijkertijd (financieel) beheersbare openbare ruimte.**

Wat gaan we er voor doen?

- **De openbare ruimte integraal beheren om het onderhoudsbeeld te verbeteren.**

- **Binnen het parkeerbeleid de mogelijkheden bezien om daar waar nodig parkeerproblemen aan te pakken.**

2.3 Voorzieningen

Uit het Wbo blijkt dat voorzieningen in de gemeente hoog gewaardeerd worden.

Tabel 1 Gemiddeld rapportcijfer waardering voorzieningen in de buurt en woonomgeving

Voorziening	Goirle	Riel	Hele gemeente
Parkeergelegenheid	7,2	6,8	6,8
Groenvoorzieningen	7,0	6,6	6,7
Openbaar vervoer busdienst	6,6	7,1	7,0
Politiësurveillance en veiligheid	6,2	6,3	6,3
Scholen voor basisonderwijs	7,4	7,6	7,6
Medische voorzieningen	7,6	7,4	7,4
Speelgelegenheid voor kind(eren) van 2 t/ m 12	7,1	6,6	6,7
Kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang	7,4	7,2	7,2

Tegelijkertijd wordt een aantal voorzieningen door de inwoners gemist. Dit zijn winkels, buurtsuper, drogist, speelgelegenheden voor kinderen van 2 tot 12, goed en frequent openbaar vervoer, parkeerplaatsen en een politiepost. Inwoners van de kern Riel geven met name aan dat winkels, een buurtsuper en een drogist gemist worden. In de gehele gemeente Goirle zijn veel voorzieningen aanwezig. Gedacht daarbij kan worden aan winkels, horeca, cultuur en recreatie. De aanwezigheid van deze voorzieningen draagt bij aan de genoemde tevredenheid, lage verhuiscgenigheid en de binding aan de gemeente. Het feit dat uit het Wbo blijkt dat dit soort voorzieningen toch worden gemist, is gelegen in het feit dat inwoners deze weliswaar waarderen op gemeentelijk niveau, maar missen in hun eigen woonwijk.

Commerciële voorzieningen

Het versterken van de lokale economie, zonder afbreuk te doen aan het groene karakter van de gemeente is als doelstelling in de nota Economische beleid vastgelegd. Aanvullend hierop heeft de gemeente in 2009 de Visie detailhandel en horeca vastgesteld. In deze visie is de ambitie vastgelegd dat inwoners in hun eigen woonplaats terecht kunnen voor alle aankopen, zowel de dagelijkse boodschappen als niet dagelijkse producten en diensten. Hierin wordt onder andere aangegeven dat de gemeente de ambitie heeft de werkgelegenheid te behouden, de lokale economie te stimuleren en te zorgen voor behoud of versterking van de juiste vestigingsfactoren. Het doel hiervan is een duurzame en aantrekkelijke detailhandels- en horecastructuur in de kernen Goirle en Riel. Dit beleid van de gemeente draagt bij aan het verhogen van de waardering voor deze voorzieningen.

Voor deze commerciële voorzieningen geldt dat ze op grond van gemeentelijke beleid en regelgeving mogelijk zijn binnen de kernen. Hiermee faciliteert de gemeente vestiging van deze voorzieningen. De schaalgrootte en het consumentengedrag (bijvoorbeeld grotere mobiliteit en het aanbod aan deze voorziening in de nabije omgeving) hebben er echter in de afgelopen jaren toe geleid dat dergelijke voorzieningen in een kleine kern en op wijkniveau niet rendabel zijn, waardoor sommige voorzieningen zijn verdwenen. De gemeente heeft naast bovengenoemde mogelijkheden weinig invloed op deze ontwikkelingen en heeft geen instrumenten om het bestaan van dergelijke, commerciële voorzieningen te waarborgen. Daarbij komt dat meer winkels in de wijken, concurreren met bijvoorbeeld de winkels in de Hovel, wat vanuit economisch oogpunt geen gewenste ontwikkeling is.

Welzijnsvoorzieningen

Naast voorzieningen zoals winkels en horeca, wordt in het Wbo ook het belang van voorzieningen op het gebied van welzijn, onderwijs, sport en kunst & cultuur onderstreept. Ook deze voorzieningen hebben een belangrijke invloed op het woon- en leefklimaat binnen de gemeente Goirle. Uit het Wbo blijkt dat de Goirlese inwoner over het algemeen tevreden is over de aanwezige voorzieningen. Het ligt voor de hand om in de Woonvisie de ambitie neer te leggen om deze tevredenheid op peil te houden of zelfs te verbeteren. Ten aanzien van deze voorzieningen wordt in deze visie volstaan met de verwijzing naar het herijkingtraject van het gemeentelijke subsidiebeleid- en accommodatiebeleid 'Back tot Basics'. Doel van dit traject is om te komen tot een efficiënte inzet van middelen om vooraf geformuleerde doelen op het terrein van welzijn, onderwijs, sport en kunst & cultuur te bereiken. Daarnaast heeft dit traject als doelstelling om een structurele bezuiniging op dit terrein te bereiken. Om hiertoe te komen heeft de gemeente in samenwerking met professionals en belangenbehartigers de maatschappelijke behoefte op de genoemde beleidsterreinen vastgesteld en vertaald naar gemeentelijke doelstellingen voor de jaren 2012-2015. Op basis hiervan zal subsidie worden verleend.

Wat willen we bereiken?

- **versterken van de lokale economie, zonder afbreuk te doen aan het groene karakter van de gemeente.**
- **Tevredenheid over voorzieningen binnen de gemeente behouden.**

Wat gaan we er voor doen?

- **De vestiging van gewenste commerciële voorzieningen faciliteren.**
- **In Back to Basics komen tot een efficiënte inzet van middelen voor voorzieningen op het terrein van welzijn, onderwijs, sport en kunst & cultuur.**

Hierbij moet worden opgemerkt dat de te behalen bezuinigingsdoelstelling ertoe kan leiden dat deze ambities niet realistisch blijken te zijn.

Hoofdstuk 3

Wonen, zorg en welzijn

In de komende jaren zal de vergrijzing steeds verder doorzetten. In 2015 zal het percentage van inwoners van 65 jaar en ouder zijn toegenomen. Op dit moment is dit 19% van de totale bevolking, in 2015 is dit naar verwachting 22%. Ook in absolute zin neemt dit aantal toe van 4.410 inwoners naar 5.165 inwoners. Hierdoor zal de zorgvraag groeien. Daarnaast is de zorgvraag aan veranderingen onderhevig. Steeds meer mensen willen in hun eigen, vertrouwde omgeving oud worden en zorgbehoevenden kiezen voor kleinschalige woonvormen. Dit geldt niet alleen voor hen die vanwege ouder worden zorgbehoevend zijn, maar ook voor andere zorgbehoevenden. Deze trend wordt ook wel extramuralisering genoemd. Niet langer wordt zorg met name verstrekt in grootschalige (intramurale) woonvoorzieningen, maar steeds vaker wordt zorg aan huis verleend of in kleinschaliger woonvormen. Aan deze behoefte kan alleen worden tegemoet gekomen wanneer niet alleen de woningen, maar ook de woonomgeving, de aanwezige voorzieningen en het aanbod van zorg en welzijn in deze omgeving op de juiste manier is georganiseerd.

'De Kanteling'

Gelijktijdig met deze trend van extramuralisering, is er een landelijke 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. Pas wanneer de inwoner en zijn maatschappelijke omgeving deze verantwoordelijkheid niet op zich kunnen nemen komt de overheid in beeld. In eerste instantie kunnen inwoners dan gebruik maken van algemene voorzieningen. Als deze geen uitkomst bieden komen individuele voorzieningen in beeld waarbij lichte algemene, algemeen gebruikelijke of collectieve oplossingen de voorkeur hebben boven dure individuele oplossingen. Om de beweging naar meer oplossingen in de sfeer van eigen kracht, sociale netwerken en algemene voorzieningen te maken, moet de gemeente gericht werken aan het bevorderen van eigen kracht van de inwoners. Dit kan bijvoorbeeld door het ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligers en door het aanbieden van algemene voorzieningen.

3.1 De woning

Wanneer het gaat om de relatie tussen wonen en zorg, kunnen grofweg 3 soorten wonen worden onderscheiden.

'Beschermd wonen' Wonen met intensieve 24 uur zorg

Onder beschermd wonen worden woon-en verblijfsvormen verstaan met 24-uurs zorg in de nabijheid. Dit wil zeggen dat er permanente en intensieve zorg, bescherming en toezicht is. Veelal is daarbij sprake van niet-zelfstandig wonen met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van een goede zorginfrastructuur.

Voorbeeld van beschermd wonen in Goirle is woon-zorgcentrum Elisabeth, een AWBZ instelling met volledige intramurale somatische zorg voor volwassenen van alle leeftijden.

Hier wordt niet alleen in ouderenzorg voorzien, maar ook somatische verpleeghuisplaatsen voor de doelgroep onder 65 zijn. Bewoners zijn allen geïndiceerd voor wonen met behandeling

Wonen met 24 uur zorg

Een deel van de woningen in de Guldenakker waarin een aantal intramurale woningen is. Daarnaast is er in de gemeente Goirle een aantal woonzorginitiatieven van Amarant en particuliere initiatieven zoals WIG (Wonen in Goirle) in de St. Jansstraat waar een woongroep voor jongeren met een intensieve zorgbehoefte is gehuisvest.

Door de grootste zorginstelling die binnen de gemeente Goirle werkzaam is, is aangegeven dat er op korte en middellange termijn een grote behoefte is aan meer intramurale voorzieningen. Met het oog op de vergrijzing zal het aantal ouderen in de komende jaren behoorlijk toenemen. Ervaringscijfers leren dat een percentage van deze ouderen aangewezen zal zijn op intramurale zorg omdat door het aantal inloophmomenten van zorgverleners per dag, of bijvoorbeeld dwaalgedrag in geval van dementie, extramurale zorg niet langer volstaat.

'Verzorgd wonen' Wonen met zorg op afroep

Verzorgd wonen heeft betrekking op wooneenheden of woningen voor ouderen waar 'zorg op afroep' mogelijk is. Dit zijn woonvormen waarbij de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding aanwezig is en welzijnsdiensten onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het arrangement. In de woningen is ruimte voor verzorging aanwezig en zorgvoorzieningen en diensten bevinden zich in de directe nabijheid van de woning al dan niet binnen het complex.

De Guldenakker, Berkenrode en Bergvenne zijn in Goirle voorbeelden van verzorgd wonen. Voor bewoners betekent dit dat zorg binnen handbereik is waar dit nodig is. Ook voor deze woonvorm zal op korte termijn een grotere behoefte ontstaan vanwege de vergrijzing.

'Geschikt wonen' Wonen met aangepaste voorziening(en)

In 'geschikte' woningen kan iedereen wonen die enige vorm van beperking heeft. De woning is door de ligging, de mogelijkheid voor begeleiding, door technologische en ICT-voorzieningen (domotica) of kleine dan wel grote aanpassingen geschikt voor bewoning door ouderen, mensen met een functiebeperking en mensen met een psychische beperking.

Een bijzondere vorm van geschikt wonen is een zogenaamde mantelzorgwoning. Dit is een woning waarin een oudere kan blijven wonen omdat de woning is verbonden aan de woning van de mantelzorger. In de afgelopen jaren heeft de gemeente Goirle deze woonvorm mogelijk gemaakt in nagenoeg alle bestemmingsplannen. Deze woning is hierin omschreven als:

afhankelijke woonruimte

een bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarbij dit bijgebouw

hoort, en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest

Hiermee wordt de bewoner in staat gesteld langer zelfstandig te wonen en tegelijkertijd wordt de bewoner ondersteund door de nabijheid van een mantelzorger.

3.2 Woningaanpassingen

Voor aanpassingen aan woningen biedt de WMO op dit moment vergoedingen. In de gemeentelijke verordening voorzieningen maatschappelijke ondersteuning gemeente Goirle 2010 en het Besluit maatschappelijke ondersteuning Goirle 2010 worden hiervoor de kaders gesteld en zijn de criteria opgenomen waaraan moet worden voldaan om hiervoor in aanmerking te komen. In de huidige verordening en besluit is de kanteling nog niet doorgevoerd. Aanpassingen zijn echter niet goedkoop. Zowel voor de gemeente, als voor de bewoner moet rekening worden gehouden met hoge kosten wanneer een woning moet worden aangepast om deze geschikt te maken voor zorg. Vanuit het gedachtegoed van 'De Kanteling' zal het aanpassen van een woning in de toekomst steeds meer voor rekening van de bewoner (eigenaar en/of huurder) komen. Eén van de kerngedachten van de Wmo is dat burgers gebruik maken van hun eigen kracht, ook in financieel opzicht. Ook is de burger verantwoordelijk voor de keuze voor een geschikte woning die past bij zijn leefsituatie, levensfase en financiële mogelijkheden. Omdat verhuizen naar een geschikte woning in veel gevallen goedkoper is dan aanpassen van de woning, gaat verhuizen voor aanpassen (primaat van verhuizen). Er moeten daarom voldoende geschikte woningen zijn. De mogelijkheid om de kosten te beperken doet zich voor bij het ontwerpen en bouwen van woningen. Wanneer een woning zonder drempels wordt gebouwd, kost dat in de bouw van de woning niet extra en hoeven er op het moment dat het nodig zou zijn geen kosten te worden gemaakt omdat er drempels

verlaagd moeten worden. In een nieuwe Wmoverordening en een nieuw Wmobesluit moet 'de kanteling' in het beleid wordt vastgelegd.

De grootste doelgroep voor het 'geschikt wonen' zijn ouderen. Ook moet gedacht worden aan gezinnen waarin een persoon is met een functiebeperking. Woningen die kunnen worden beschouwd als geschikte woning zijn voor het merendeel nultredenwoningen. In een nultredenwoning kunnen alle primaire ruimten van een woning (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal 1 slaapkamer) zich gelijkvloers bevinden. Drempels zijn laag of ontbreken. Hierbij is van belang dat bijvoorbeeld de slaapkamer of badkamer, zich bij bouw van de woningen nog niet gelijkvloers hoeft te bevinden, maar dat de ruimte hiervoor, zonder grote aanpassingen, gelijkvloers beschikbaar is. Tot slot is bij een nultredenwoning rekening gehouden met bijvoorbeeld draaicirkels van een rolstoel. Dit is niet alleen van belang voor de bewoner zelf, maar ook voor een bezoeker met een beperking.

In de afgelopen jaren zijn in de gemeente veel woningen gebouwd die door velen worden beschouwd als geschikt wonen. De appartementen op de Hovel zijn hiervan een voorbeeld. Toch is dit in veel gevallen niet helemaal waar en blijkt later dat aanpassingen nodig zijn, kosten moeten worden gemaakt en aanspraak wordt gemaakt op de portemonnee van de bewoner en het gemeentelijke Wmo-budget. In een groot aantal gevallen kan dit worden voorkomen door hiermee met de bouw rekening te houden. De bouwkosten zullen hierdoor kunnen toenemen, maar deze toename is minder hoog dan de kosten die aanpassing op een later moment met zich meebrengt. Van belang is daarom dat de gemeente bij nieuwbouw hiermee rekening houdt en stimuleert en daar waar mogelijk afdwingt dat er geschikte woningen worden gebouwd.

Voor de bestaande woningvoorraad kan de gemeente door communicatie mensen bewust maken van deze verantwoordelijkheden en wijzen op de mogelijkheden die er zijn om een woning geschikt en / of levensloopbestendig te maken.

3.3 De woonomgeving

Niet alleen in de woning, maar ook in de openbare ruimte ervaren mensen met een handicap beperkingen. Zowel voor verzorgd wonen als voor geschikt wonen zijn ligging en afstand tot voorzieningen een voorwaarde. Als de gemeente deze woonvormen mogelijk wil maken betekent dit dat ook de woonomgeving en openbare ruimte moeten voldoen.

Bereikbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid zijn uitgangspunten die in de gemeente Goirle gelden ten aanzien van alle gemeentelijke beleidsterreinen, niet alleen op het gebied van de openbare ruimte, maar ook ten aanzien van gebouwen, winkels en woningen. Deze gemeentelijke ambitie is al in 2004 vastgelegd in de 'Nota integraal lokaal gehandicaptenbeleid'. De gemeente Goirle wil hiermee de geschiktheid van de openbare ruimte voor mensen met een functiebeperking /

zorgvraag bevorderen. De gemeente Goirle heeft rondom St. Elisabeth en de Guldenakker woonzorgcirkels ingesteld. Deze cirkels bieden prima mogelijkheden voor vestiging van woon-zorgvormen. Vestiging elders is daarmee niet uitgesloten. Binnen deze zorgcirkels is het de ambitie om de openbare ruimte optimaal te laten voldoen aan deze eisen.

3.4 De voorzieningen in de woonomgeving

Naast een geschikte woning hebben inwoners met een beperking vaak behoefte aan voorzieningen. Te denken valt daarbij aan vervoer, welzijnsvoorzieningen, bereikbaarheid van winkels enzovoorts. Zowel binnen het traject Back tot Basics, als in de verdere uitwerking van 'De Kanteling' zullen daarom keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van deze voorzieningen.

Een groot aantal voorzieningen is niet 'verplaatsbaar' door de gemeente. Hierdoor zullen woningen in de nabijheid van voorzieningen beter geschikt blijken voor bewoning door senioren of mensen met een beperking. Het is daarom van belang dat juist in de nabijheid van die voorzieningen woningen levensloopbestendig zijn. Gekozen zou kunnen worden voor het instellen van zogenaamde zorg-cirkels. Hiermee kan binnen een bepaald gebied specifiek geïnvesteerd worden op toegankelijkheid, bereikbaarheid en aanwezigheid van voorzieningen. Uit het Wbo blijkt dat veel senioren in de gemeente Goirle zelf aangeven behoefte te hebben aan een woning in de nabijheid van voorzieningen en veel senioren graag een appartement met lift zouden willen bewonen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de gedachte binnen 'De Kanteling'. Deze senioren willen zelf deze stap maken, voordat zij een beroep (moeten) doen op de gemeente.

Het Wbo biedt onvoldoende aanknopingspunten om de behoefte aan deze woonvormen voor de toekomst in beeld te hebben. Dit is gelegen in het feit dat mensen er niet vanuit gaan dat zij afhankelijk worden van intensieve zorg. Het Wbo geeft slechts een indicatie van ouderen die aangeven 'in de buurt van voorzieningen en zorg' te willen gaan wonen.

Wat willen we bereiken?:

- **Stimuleren, faciliteren en daar waar mogelijk afdwingen dat er voldoende aanbod aan beschermd, verzorgd en geschikt wonen in de gemeente Goirle aanwezig is.**
- **Binnen de gemeente in het algemeen en in het bijzonder binnen de woonzorgcirkels rond Guldenakker en St. Elisabeth, een woonomgeving creëren die bereikbaar, toegankelijke en veilig is.**

Wat willen we er voor doen?

- **In overleg met zorginstellingen onderzoeken welke behoefte er de komende jaren is aan deze woonvormen.**
- **Eigenaren bewust maken van hun eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden van het geschikt maken van hun woning.**
- **In overleg met de corporatie gaan over aanpassen van de huurvoorraad en dit opnemen in de jaarlijks te maken prestatieafspraken**
- **Woonzorgcirkels nader definiëren en bepalen op welke locaties invulling gegeven moet gaan worden aan de behoefte aan geschikte woningen.**

Hoofdstuk 4

Nieuwbouw

In de voorgaande hoofdstukken is geconstateerd dat het wonen in Goirle hoog wordt gewaardeerd. Hoewel het percentage verhuisgeneigden in de gemeente laag is, bestaat er een behoorlijke groep mensen met een verhuiscens. Daarnaast wordt in het Wbo op basis van de verhuisbeweging van de afgelopen jaren een woningvraag van vestigers van buiten de gemeente geconstateerd en is er een grote groep 'jongeren' en jonge gezinnen, die noodgedwongen uit de gemeente Goirle is vertrokken maar graag weer terug wil keren naar de gemeente. Wanneer woningaanbod en woningvraag in de gemeente met elkaar geconfronteerd worden, worden overschotten en tekorten zichtbaar per woningcategorie (prijsklasse) en woningtype. Bij nieuwbouw zou moeten worden ingezet op de tekorten. In de eerste plaats om te kunnen voorzien in de woonbehoefte, in de tweede plaats wordt hiermee het afzetrisico verkleind.

4.1 De woningmarkt / marktwerking

De woningmarkt is een bijzondere markt, die niet zomaar kan worden beschouwd als een 'normale' markt van vraag en aanbod. Door een aantal bijzondere kenmerken van de woningen is geen sprake van zuivere marktwerking. Zo is een woning een eerste levensbehoefte. Daarnaast is een woning plaatsgebonden en hebben veel vragers om allerlei redenen een beperkt zoekgebied. Met een gemiddelde leeftijd van 100 jaar is een woning een duurzaam product dat bovendien kapitaalintensief en duur is. Ook heeft een woning vele verschillende kenmerken die allen op verschillende wijze invloed hebben op de vraag. Ander factoren waardoor het vraag- en aanbodstelsel niet perfect werkt zijn de invloed van de vele verschillende markten op de woningmarkt (kapitaalmarkt, bouwmarkt, beleggingsmarkt, grondmarkt en zo meer) en het lange bouwproces waardoor niet direct op de woningvraag kan worden ingespeeld. De aanbodzijde van de woningmarkt wordt gevormd door de woningvoorraad. De dynamiek wordt bepaald door nieuwbouw, sloop, samenvoeging, splitsing en omzettingen van eigendomsvorm. De vraagzijde van de woningmarkt is een complexer geheel en wordt niet alleen door de woonwens en woonbehoefte bepaald. Ook spelen de financiële mogelijkheden, de werk- en de gezinssituatie een grote rol. Wel of niet verhuizen is niet altijd een keuze, vaak ook een noodzaak.

De laatste jaren is beroering ontstaan in de woningmarkt. Al sinds de jaren '50 is voortdurend sprake van een woningtekort. Hierdoor heeft de woningmarkt zich ontwikkeld als een aanbodmarkt. Alles wat gebouwd werd (dus aangeboden werd) werd verkocht of verhuurd. In de afgelopen jaren werd de consument steeds kritischer en mondiger, omdat woningopleveringen achterbleven had dit niet direct

een effect op de woningmarkt. Sinds de economische crisis is de consument niet alleen kritisch, maar ook afwachtend.

4.2 Woonbehoefte

Al jaren wordt in Nederland woningmarktonderzoek gedaan. De informatie die hierdoor beschikbaar is, neemt een bijzondere plaats in in de beleidsvoorbereiding. Gebleken is dat de wensen die consumenten in dit geval kenbaar maken goed overeenkomen met feitelijk gedrag: mensen gedragen zich zoals ze aangeven. Ervaring leert dat woningmarktonderzoeken een belangrijke bijdrage leveren aan het 'bouwen naar behoefte'.

Landelijke trends

Het laatst beschikbare landelijk woonbehoefteonderzoek is WoON2009. Bijzonder aan dit onderzoek is dat het is uitgevoerd op het moment dat de crisis losbarstte (eind 2008 begin 2009). Opvallend is dat de woonwensen niet opvallend afwijken van de woonwensen in 'goede' tijden. Toch stagneert de verkoop. Hiervoor is een aantal verklaringen. Zo opereert de consument voorzichtiger en stelt hij zijn wensen uit. In tegenstelling tot enkele jaren geleden willen consumenten zekerheid over verkoop van hun eigen woning voordat zij een andere woning kopen. Ook onzekerheid over inkomen, prijsontwikkeling en financiering leiden tot uitstel gedrag. Nu ruimte ontstaat op de woningmarkt heeft de koper een betere onderhandelingspositie en kan hij het zich veroorloven om kritisch te zijn. Hierdoor wordt het woningaanbod dat niet aansluit op de woonbehoefte niet afgezet. Dit verklaart onder andere het grote aantal leegstaande appartementen op de landelijke woningmarkt.

Algemene trends in de ontwikkeling van de woonbehoefte zijn dat de huishoudenssamenstelling verandert. Door de steeds verdergaande vergrijzing en de individualisering in de samenleving, komen er steeds meer eenpersoonshuishoudens. Daarnaast wordt ook landelijk de afname in groei van de woonbehoefte geconstateerd. De vraag naar woningen in een groenstedelijk of groendorps woonmilieu blijft onverminderd groot.

Het WoON 2009 is aangevuld met een module over consumentgedrag. In dit onderzoek is nader onderzocht hoe de afweging om te komen tot aankoop van een woning wordt gemaakt door consumenten. Gebleken is dat woonwensen een duurzaam karakter hebben. Men blijft streven naar de 'ideale' woning ook al kan dit streven niet op korte termijn vervuld worden. Dit verklaart dat in tijden van schaarste op de woningmarkt woningen sowieso verkocht worden, maar zodra er lucht komt in de markt, de kopers het voor het zeggen hebben en alleen die woningen die aan wensen en behoeften voldoen verkocht worden. Huishoudens moeten de gewenste kwaliteit afwegen tegen bijvoorbeeld financiële mogelijkheden en hier en daar concessies doen.

In het onderzoek is een verschil geconstateerd tussen de woonwens en de woningkeuze. Woonwensen worden wel degelijk teruggezien in de uiteindelijke woningkeuze, maar niet alle factoren hebben een even dominante invloed op de uiteindelijke woningkeuze. Voor de consument heeft de locatie en de aanwezigheid van voorzieningen een grote invloed op de keuze van een woning. De invloed van het aantal kamers hangt af van de levensfase van de consument. Bij gezinnen kan deze factor domineren ten opzichte van de locatie van de woning. Bij andere huishoudens is de locatie het belangrijkste, het woningtype en het aantal kamers zijn minder dominant bij de woningkeuze.

De prijs van de woningen is een belangrijke factor, maar is niet in alle gevallen doorslaggevend voor de woningkeuze. Naarmate de financiële positie van een huishouden stijgt, neemt de gevoeligheid voor prijs af en prevaleren andere kenmerken van de woning. Over het algemeen zullen mensen met een koopwoning in een koopwoning blijven wonen en mensen in een huurwoning blijven huren. De enige groepen die deze overstap maken zijn jonge gezinnen die van huur naar koop willen en ouderen die van koop naar huur gaan.

Zodra kenmerken van een woning niet meer objectief zijn (zoals prijs, inhoud, oppervlak) maar afhankelijk van smaak wordt de invloed die deze kenmerken hebben op de woningkeuze kleiner. De invloed van architectuur, inrichting, stedelijkheid enz. is veel kleiner dan die van locatie, prijs en ruimte.

In de praktijk blijkt dat de woningkeuze vaak een afweging is tussen grootte en ligging aan de ene kant en prijs aan de andere kant. Huishoudens (in het bijzonder huishoudens met kinderen) verhuizen alleen wanneer dit een aanzienlijke verbetering oplevert. Deze verbetering kan binnen de woning liggen maar ook de locatie kan hierin een grote rol spelen.

Oudere huishoudens zijn erg kritisch en niet makkelijk verhuisgeneigd. Als zij gaan verhuizen gaan zij vaak naar een appartement of huurwoning, maar dan moet deze wel helemaal aan hun wensen voldoen.

Provinciale en regionale ontwikkelingen

De provinciale bevolkings-en woonbehoefteprognose gaat er vanuit dat de bevolking in de gemeente Goirle in de komende decennia nog toeneemt. De groei neemt wel af. Na 2020 komt groei alleen nog maar door de vestiging van nieuwe inwoners in de gemeente; de natuurlijke bevolkingsgroei neemt af⁵.

De omvang van de bevolkingsgroei is in grote mate afhankelijk van het woningbouwprogramma. Wanneer niet wordt gebouwd zal de groei lager zijn dan nu verwacht, wanneer veel wordt gebouwd kan deze groei groter zijn dan waar de prognose nu vanuit gaat. Ook zijn landelijke en regionale ontwikkelingen zoals economische ontwikkelingen van invloed op het bevolkingsaantal.

⁵ Wbo, Goirle, p. 7

Eind 2008 is door de toenmalige stedelijke regio Breda-Tilburg een woonverkenning uitgevoerd. Uit deze verkenning blijkt dat de regionale woningmarkt te maken heeft met een veranderende opgave. De afnemende bevolkingsgroei en de verandering in huishoudenssamenstelling (steeds meer eenpersoonshuishoudens) maakt dat de vraag naar woningen aan verandering onderhevig is en tegelijkertijd van steeds groter belang wordt.

Een belangrijk deel van de regionale consumenten geeft aan een voorkeur te hebben voor een groenstedelijk, kleinstedelijk of dorps woonmilieu (resp. 20%, 14% en 42%). Daarnaast is er een substantiële vraag naar centrum-stedelijke woonmilieus (17%). Weinig vraag is er naar stedelijk wonen in voor-en naoorlogsewijken (8%). Uit deze woonverkenning wordt geconcludeerd dat de regionale woningopgave is dat in de stad meer groenstedelijke woonmilieus moeten worden ontwikkeld waaraan de behoefte groot is. Nu zijn deze woonmilieus in de stad en de omliggende gemeenten schaars met als gevolg dat ze duur zijn. Daarnaast moeten kleine kernen inzetten op het betaalbaar bouwen voor starters en jonge gezinnen. In algemeenheid moeten grondgebonden woningen worden gebouwd en groene woonmilieus worden gecreëerd. Er zou in de regio moeten worden getracht het aandeel appartementen omlaag te brengen mede gelet op het afzetrisico dat dit aanbod in zich heeft. Dit verschilt per gemeente. Een aantal gemeenten heeft in de afgelopen jaren een dermate groot en eenzijdig aanbod appartementen in het woningaanbod dat deze niet kunnen worden afgezet. Van groot belang is dat het aanbod nadrukkelijk gaat aansluiten bij de vraag naar woningen. Het is van belang om voldoende plancapaciteit (locaties waar woningen gebouwd kunnen worden) te hebben, maar overplanning is niet meer van deze tijd.

In de voortgangrapportage die in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van december 2010 is vastgesteld is geconstateerd dat als gevolg van de kredietcrisis de woningbouwproductie is teruggevallen. Vanwege het relatief lage aantal woningen dat in 2009 en 2010 in aanbouw is genomen, is de verwachting dat de woningbouwproductie zich in 2011 nog niet zal herstellen. Daarnaast zijn in de voortgangsrapportage woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2010-2021. Binnen deze afspraken mag de gemeente Goirle in deze periode 1450 woningen bouwen. Op basis van de geprognosticeerde behoefte zou er binnen de gemeente Goirle maar een behoefte zijn van 1.070 woningen. De reden dat de gemeente Goirle heeft kunnen afspreken dat zij meer woningen bouwt is dat deze uit het programma van de gemeente Tilburg zijn gehaald. Afspraak is hierbij wel dat een substantieel deel van deze woningen wordt gerealiseerd voor specifieke doelgroepen. Enerzijds worden hiermee goedkope woningen bedoeld, anderzijds woningen in de zorgsfeer. Dit om door deze woningen te bouwen in de regio de druk in de centrumsteden te verminderen.

Voor de komende periode is door de regio besloten dat de kwantitatieve afspraken die nu zijn gemaakt een kwalitatieve invulling gaan krijgen. De woningbouwafspraken worden jaarlijks door de regio gemaakt. De voortgangsrapportage treft u aan in de bijlage.

Woonbehoefteonderzoek Goirle, 2010

Voor de volledigheid is het Wbo toegevoegd aan deze visie. Uit het Wbo blijkt dat de woonbehoefte van de Goirlese inwoners in absolute zin veel lager is dan het huidige bouwprogramma en de overige woningbouwinitiatieven in de gemeente. Dit roept de fundamentele vraag op of de gemeente alleen wil bouwen voor eigen behoefte of dat de gemeente wil groeien. Voor een deel is deze vraag beantwoord in de regionale afspraken die de gemeente heeft gemaakt. Hierin is een aantal woningen opgenomen waarin de regionale woonbehoefte is verwerkt. De gemeente Goirle kent al jaren een woningbouwprogramma waarin niet alleen wordt voorzien in de lokale woonbehoefte, maar ook in de regionale woonbehoefte. Een deel van deze regionale woonbehoefte is de behoefte van jongeren die eerder uit de gemeente Goirle zijn vertrokken en graag terug willen komen. Daarnaast is in het voorgaande geconstateerd dat met name jongeren en jonge gezinnen verleid zouden moeten worden om zich in Goirle te vestigen om zorg te dragen voor leefbaarheid in de kernen en op peil houden van het voorzieningenniveau. Meer inwoners betekent een grotere overlevingskans voor winkels, horeca en andere voorzieningen. Het bevorderen van leefbaarheid in wijken en buurten is tevens een uitgangspunt in het Wmo-beleid van de gemeente Goirle. Met de toenemende vergrijzing is het daarom van belang om jongeren en jonge gezinnen zich in de gemeente te laten vestigen.

De belangrijkste punten uit het Wbo worden als volgt samengevat;

- Op basis van prognose wordt er vanuit gegaan dat de bevolking in de gemeente Goirle in elk geval nog tot 2030 verder toeneemt. Het bevolkingsaantal blijft groeien, maar de groei neemt wel af.
- Ook zal het aantal huishoudens toenemen en zet de daling van de gemiddelde woningbezetting door.
- Inwoners van de gemeente Goirle zijn over het algemeen tevreden en waarderen woning, straat en omgeving hoog.
- Veel ouderen geven aan dat zij geen hulp nodig hebben.
- Relatief weinig huishoudens in Goirle willen binnen 5 jaar verhuizen.
- De binding met de gemeente is groot, de meeste mensen willen binnen eigen gemeente verhuizen.
- Er zijn veel jongeren die binnen vijf jaar zelfstandig in de gemeente willen gaan wonen.

- Bij de cijfermatige confrontatie tussen vraag en aanbod blijkt een woningtekort van 454 woningen in de eerste vijf jaar. 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.

In het laatste hoofdstuk van het Wbo wordt door de adviseurs een aantal aanbevelingen gedaan voor de woonvisie.

1. *Ken niet een al te letterlijke waarde toe aan de uitkomsten van dit onderzoek. De onderzoeksresultaten zijn betrouwbaar. Dit type onderzoek brengt echter een aantal onzekerheden met zich mee⁶ en het onderzoek is een momentopname, terwijl het beleid van de gemeente zich over een aantal jaren uitstrekt.*
2. *Neem bij het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte een besluit over de groepen waarvoor de gemeente wil bouwen: is dat uitsluitend voor de huidige inwoners, of ook voor de regionale woningvraag? Daarnaast blijken er veel kinderen te zijn die (volgens hun ouders) weer willen terugkeren naar de gemeente.*
3. *Volgens de bevolkingsprognose van de provincie vergrijsst de bevolking van Goirle en wordt de gemiddelde grootte van een huishouden steeds kleiner. Het is belangrijk om de woningvoorraad op die 'nieuwe' vraag af te stemmen. Van de huishoudens die de komende vijf jaar willen verhuizen, zoekt maar liefst 47% naar een appartement (met lift). Van belang hierbij is te weten dat – ondanks de grote behoefte aan appartementen – in de praktijk blijkt dat de mensen die aangeven naar een appartement te willen verhuizen, een kritische groep vormen. Deze vooral oudere inwoners wachten doorgaans op de 'ideale' woning: een appartement op de juiste plaats, voor de juiste prijs, met de juiste kwaliteit, de juiste oppervlakte (minimaal drie kamers) en voldoende buitenruimte (in de vorm van een groot balkon). De gemeente wordt daarom geadviseerd om de behoefte aan appartementen verder te verkennen. Dit kan door gesprekken met lokaal werkzame makelaars, door potentiële bewoners vroeg in het proces van een bouwproject te betrekken en bij een locatieontwikkeling een marktscan uit te voeren.*
4. *Om een gevarieerde bevolkingssamenstelling te behouden, is het belangrijk dat jongeren binnen de gemeente blijven wonen. Voor een groot deel is vertrek van jongeren onvermijdelijk vanwege studie. Om jongeren zelfstandig in de gemeente te laten wonen, zijn voor hen betaalbare woningen nodig. Daarnaast is er – zoals bij punt 8 wordt vermeld – een grote groep kinderen die (volgens hun ouders) weer wil terugkeren naar Goirle.*

⁶ Zoals: kunnen de huishoudens met verhuiscriteria inderdaad naar de gewenste woning verhuizen en zullen zich de komende jaren zoveel nieuwe huishoudens in de gemeente vestigen als in dit onderzoek becijferd?

5. *Er is een relatief groot tekort aan huurwoningen. Daarom wordt aanbevolen om naar mogelijkheden te zoeken om het aandeel huurwoningen in het nieuwbouwprogramma te vergroten.*
6. *De belangstelling voor het wonen in of nabij het centrum is erg groot. De gemeente wordt aangeraden om daar naar inbreidingsmogelijkheden te zoeken, zonder dat die nieuwe plannen afbreuk doen aan het huidige karakter van de kernen omdat dit onderzoek uitwijst dat daarvoor veel waardering bestaat.*
7. *Erg veel oudere huishoudens willen verhuizen, ook als hun huidige woning wordt aangepast of daaraan de noodzakelijke voorzieningen worden aangebracht. Dit ondersteunt de conclusie – zie de vorige aanbeveling – dat ouderen met verhuisplannen graag naar een nieuwe woning dichtbij de voorzieningen willen verhuizen.*
8. *Er zijn veel kinderen die de afgelopen jaren uit Goirle zijn vertrokken en van wie de ouders aangeven dat zij weer willen terugkeren naar de gemeente. In dit onderzoek is niet gevraagd hoe hun woonwens er uit ziet. De gemeente wordt geadviseerd om hier nader onderzoek naar te (laten) doen.*

Daarnaast is in het Wbo het woningaanbod geconfronteerd met de woningvraag. Hierbij wordt meegenomen welke woningen door verhuizers worden achtergelaten. Deze confrontatie vormt de basis voor het berekende woningtekort en wordt in de volgende tabel uitgesplitst.

Huur/ koop	Prijsklasse	Woningtype	Goirle	Riel	Gemeente
Huurwoning	< € 357 (goedkoop)	Vrijstaand	0	0	0
		2-onder-1-kap	-18	0	-18
		Eengezins hoek	21	0	21
		Eengezins tussen	-73	0	-73
		Flat met lift	-149	0	-149
		Flat zonder lift	39	-21	18
		Overig	-4	0	-4
	€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	Vrijstaand	-43	-4	-46
		2-onder-1-kap	0	-4	-4
		Eengezins hoek	42	7	50
		Eengezins tussen	19	-25	-6
		Flat met lift	-73	-7	-81
		Flat zonder lift	18	0	18
		Overig	0	-4	-4
	> € 511,50 (duur)	Vrijstaand	0	-3	-3
		2-onder-1-kap	0	4	4
		Eengezins hoek	0	0	0
		Eengezins tussen	-21	-4	-25
		Flat met lift	-91	0	-91
		Flat zonder lift	0	0	0
		Overig	0	0	0
Totaal huurwoningen			-333	-61	-393
Koopwoning	< € 175.000 (goedkoop)	Vrijstaand	-23	0	-23
		2-onder-1-kap	0	0	0
		Eengezins hoek	0	0	0
		Eengezins tussen	-23	-25	-48
		Flat met lift	-21	0	-21
		Flat zonder lift	0	0	0
		Overig	0	0	0
	€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	Vrijstaand	0	-4	-4
		2-onder-1-kap	2	-4	-2
		Eengezins hoek	18	-7	10
		Eengezins tussen	21	-20	1
		Flat met lift	-23	0	-23
		Flat zonder lift	0	0	0
		Overig	0	0	0
	€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	Vrijstaand	0	0	0
		2-onder-1-kap	43	4	46
		Eengezins hoek	-21	4	-18
		Eengezins tussen	3	0	3
		Flat met lift	0	0	0
		Flat zonder lift	0	0	0
		Overig	0	4	4
> € 275.000 (duur)	Vrijstaand	39	3	43	
	2-onder-1-kap	15	18	33	
	Eengezins hoek	64	-4	60	
	Eengezins tussen	-29	-4	-33	
	Flat met lift	-89	-4	-93	
	Flat zonder lift	0	0	0	
	Overig	-4	4	0	
Totaal koopwoningen			-31	-34	-65
Totaal			-363	-91	-454

Op basis van dit inzicht kan bij de realisatie van nieuwbouw worden gekeken hoe de geconstateerde tekorten (in de tabel met - aangegeven) kunnen worden ingevuld om zodoende te bouwen naar behoefte.

Woonbehoefte van jongeren die terug willen keren naar Goirle

In de afgelopen jaren zijn veel jongeren uit Goirle verhuist naar een andere gemeente, in de meeste gevallen naar gemeente Tilburg. Eerder in deze visie is geconstateerd dat het voor de leefbaarheid van belang is om jongeren en jonge gezinnen zich in de gemeente te laten vestigen. Om de vraag te beantwoorden of deze jongeren zouden willen terugkeren naar de gemeente Goirle, is in het Wbo de vraag opgenomen of inwoners van Goirle kinderen hebben die zich elders hebben gevestigd, maar graag zouden willen terugkeren naar Goirle. Uit het Wbo bleek op basis van deze vraag dat het zou gaan om 595 jongeren. Omdat dit in relatie tot de totale woonbehoefte in de gemeente een grote groep is, is een aanvullend onderzoek gedaan waarbij deze jongeren zelf zijn bevroegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat de 'jongeren' waar het om gaat inmiddels gemiddeld 34 jaar oud zijn, met een huishoudensgrootte van twee tot vier personen. Redenen om de gemeente Goirle te verlaten waren werk of studie, maar vooral ook het niet kunnen vinden van een zelfstandige woonruimte. Behalve dat in Goirle vaak geen woonruimte beschikbaar was, waren de kosten voor een woning voor de meeste jongeren te hoog. In totaal willen 393 van de jongeren binnen vijf jaar terugkeren naar Goirle. Deze groep wil terug naar de rust, de ruimte en de gezelligheid van het dorp. Deze groep heeft de volgende soort woning in gedachte, bijna allemaal willen zij een koopwoning:

Woningtype	Goirle	Riel	Totaal	In %
Eengezinswoning, vrijstaand	34	34	68	17%
Eengezinswoning, 2-onder-1-kap of geschakeld (garages aan elkaar)	86	68	154	39%
Eengezinswoning, hoekwoning	51	17	68	17%
Eengezinswoning, tussenwoning	86	0	86	22%
Appartement met lift	17	0	17	4%
Appartement zonder lift	0	0	0	0%
Totaal	273	120	393	100%

Er zijn binnen deze groep geen huishoudens die op zoek zijn naar een goedkope woning (0%), slechts 6% is op zoek naar een betaalbare woning, 18% wil een middeldure woning en maar liefst 77% van deze groep is op zoek naar een dure koopwoning.

4.3 Betaalbaarheid van het wonen

Koopwoningen

In de Kaders Volkshuisvesting 2006 is aangegeven dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen. Door de gemeenteraad is daarbij besloten dat in nieuwe woningbouwlocaties de voorwaarde werd gesteld dat 50% van de woningen 'betaalbaar moest worden gebouwd'. Binnen dit percentage moest de helft 'goedkoop' worden gebouwd. Door het hoge percentage goedkope en betaalbare woningen was het in een aantal gevallen noodzakelijk om het aantal woningen op een locatie op te hogen. Dit maakt dat locaties meer verdicht worden ontwikkeld waardoor afbreuk wordt gedaan aan het gewenste groene woonmilieu en de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast maakte deze harde eis het veelal noodzakelijk dat naast de betaalbare woningen vooral dure woningen werden gerealiseerd op een locatie. De middeldure woningen die noodzakelijk zijn voor doorstroming op de woningenmarkt werden daardoor in veel mindere mate gerealiseerd, zodat starters niet konden doorstromen (de stap naar een dure woning is immers te groot) en het tekort aan starterswoningen bleef. Vasthouden aan de 50% norm is dan ook niet wenselijk. Daarnaast is gebleken dat de economische situatie erg veranderlijk is en de woningmarkt daarop reageert (crisis). Het is daarom van belang om plannen zo lang mogelijk flexibel te houden om zo goed mogelijk te kunnen voldoen aan de behoefte.

In de huidige economische situatie komt de betaalbaarheid van het wonen steeds meer onder druk te staan. Voor lage inkomens (starters) wordt het steeds moeilijker om een hypotheek te krijgen. Doorstromen wordt bemoeilijkt omdat bestaande woningen vaak lang te kopen staan en er steeds minder overwaarde op de woning is waarmee de stap naar een volgende woning mede kan worden gefinancierd. De verwachting is dat hiermee de druk op de huurmarkt verder zal toenemen.

Instrumenten zoals de starterslening kunnen hierbij hulp bieden. Met het verstrekken van een starterslening wordt de betaalbaarheid van de woning beïnvloed zonder dat de waarde van de woning hierdoor verandert. Ook kunnen constructies van Maatschappelijke Gebonden Eigendom, zoals koopgarant, ervoor zorgen dat een woning betaalbaar wordt.

Huurwoningen

Voor mensen met lage inkomens en starters zal het mogelijk niet langere een keuze, maar een noodzaak zijn om een woning te huren in plaats van te kopen. Zowel in de Woonvisie van 2001 als in de kaders Volkshuisvesting van 2006 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat het aandeel huur in de gemeente op peil gehouden moet worden. Op dit moment bedraagt dit aandeel ongeveer 30%. Met het oog op de economische ontwikkeling zal dit aandeel in elk geval in stand gehouden moeten worden. Dit betekent dat in het woningbouwprogramma van de gemeente het aandeel huur moet worden opgehoogd.

Uit het Wbo blijkt dat er binnen de gemeente Goirle een grote vraag is naar goedkope huurwoningen. Dit wil niet altijd betekenen dat degene die deze wens te

kennen geven, niet meer huur kunnen betalen. De Europese Unie heeft vastgesteld dat goedkope huurwoningen in principe niet meer mogen worden toegewezen aan mensen met een te hoog inkomen. Ook heeft de Nederlandse overheid maatregelen aangekondigd. Hoe deze regeling precies zal worden uitgewerkt is nog niet bekend. Ook zijn de gevolgen hiervan nog niet inzichtelijk. Mogelijk nog in 2011, maar anders in elk geval in 2012 zullen de toewijzingsregels van corporaties hierdoor ingrijpend wijzigen en zullen wijzigingen in huurprijzen het gevolg zijn.

Wat willen we bereiken:

- **Voldoen aan de behoefte betaalbare woningen door invulling van het woningbouwprogramma op basis van de geconstateerde tekorten in het Wbo.**
- **Voldoen aan de behoefte aan verschillende woningtypen door invulling van het woningbouwprogramma op basis van de geconstateerde tekorten in het Wbo.**

Wat gaan we er voor doen:

- **Ten aanzien van de bouw en toewijzing van huurwoningen afspraken maken met woonstichting Leyakkers.**
- **In de afwegingsnotitie woningbouw nadrukkelijk aandacht besteden aan de tekorten aan betaalbare woningen en hieraan in het te maken woningbouwprogramma invulling geven, zonder hiervoor vooraf een vast percentage voor te schrijven. Hierbij nadrukkelijk locatiespecifieke kenmerken betrekken.**

4.4 Woningbouwprogramma

Ten aanzien van het woningbouwprogramma is de eerste vraag die beantwoord moet worden de vraag of de gemeente wil groeien. De lokale woningbouwbehoefte binnen de gemeente Goirle is immers veel kleiner dan geplande en mogelijke woningbouwlocaties die de gemeente kent. Uit het voorgaande is gebleken dat voor de instandhouding van het voorzieningenniveau binnen de gemeente groei wenselijk is. Daarnaast is gebleken dat een groot aantal oud-Goirlenaren de wens te kennen heeft gegeven terug te willen naar Goirle. Deze jongeren en jonge gezinnen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente en het in standhouden van voorzieningen. Tot slot heeft Goirle een verantwoordelijkheid binnen de regio om gezamenlijk met de regio te voldoen aan de woonbehoefte. Hoewel groei van de gemeente dus geen doel op zich is, is het een middel om andere doelen te bereiken.

Wat willen we bereiken:

- **In standhouden van de leefbaarheid en het huidige voorzieningenniveau binnen de gemeente Goirle**
- **Vestiging van jongeren en jonge gezinnen (incl. spijtoptanten) binnen de gemeente stimuleren.**
- **Bouwen naar behoefte**

Wat gaan we daarvoor doen?

- **Bouwen voor zowel de lokale als de regionale woonbehoefte zoals deze zijn beschreven in deze visie.**
- **In het nieuwe woningbouwprogramma invulling geven aan de geconstateerde tekorten uit het Wbo.**
- **Woningbouwprogramma's op de beschikbare locaties een invulling geven waarmee de tekorten zoals deze in het Wbo zijn geconstateerd worden teruggedrongen.**
- **Bij ontwikkeling van nieuwe woonlocaties niet alleen de aantallen, prijsklassen en typologieën ontwikkelen waaraan behoefte is, maar ook op basis van de gebleken behoefte ten aanzien van de geschiktheid van woningen, openbare ruimte en de voorzieningen daar waar mogelijk invulling geven.**

Consumentgericht bouwen / (collectief) particulier opdrachtgeversschap

Uit landelijke en regionale woonbehoefteonderzoeken blijkt een grote vraag naar particulier opdrachtgeversschap. Uitgifte van bouw kavels voor zelfbouw en projecten in collectief particulier opdrachtgeversschap (CPO) worden door zowel het Rijk als de provincie gestimuleerd.

Uit het Wbo Goirle blijkt echter dat 75% van de mensen die een nieuwbouwwoning willen (lokale behoefte) een standaard nieuwbouwwoning willen. Wel is behoefte aan eigen inbreng in het ontwerp van de woning. Aan nieuwbouw in groepsverband (CPO) heeft op grond van het onderzoek in Goirle, bijna niemand behoefte. Hoewel initiatieven op het gebied van CPO door de gemeente ondersteund zouden moeten worden, is er vanuit de woonbehoefte op dit moment geen aanleiding om extra in te zetten op CPO. Om in voldoende mate te voldoen aan de woonbehoefte zullen plannen wel consumentgericht ontwikkeld moeten worden.

4.5 Doelgroepen

Senioren

Uit het voorgaande is gebleken dat er lokaal een grote behoefte is aan seniorenwoningen. Meer dan de helft van de Goirlese woningzoekenden is op zoek naar een seniorenwoningen. De meesten hiervan in de nabijheid van voorzieningen. De wensen ten aanzien van het zorgaanbod verschillen, maar ouderen geven over het algemeen aan dat zij kleiner willen gaan wonen en bij voorkeur gelijkvloers. De meeste ouderen zijn op zoek naar een appartement met een lift.

Ouderen vormen een kritische doelgroep. Hoewel zij een verhuiscens hebben, zullen zij niet zomaar verhuizen. Veelal willen (of kunnen) zij niet meer betalen voor een nieuwe woning dan zij voor hun bestaande woning nu doen. Om de gewenste verhuisbeweging op gang te brengen zal tegemoet moeten worden gekomen aan de woonwensen. Tegelijkertijd zal in samenhang met de ontwikkelingen op de huemarkt gekeken moeten worden naar de financiële mogelijkheden die deze groep senioren heeft en moet worden gekeken naar de vraag of er sprake is van een woonwens of woonbehoefte. In het eerste geval kan een senior meer betalen voor een woning maar wil hij dat niet. Wanneer het een woonbehoefte betreft heeft deze senior niet de financiële middelen om meer voor een woning te betalen. Bij de invulling van de eigen verantwoordelijkheid om te voorzien in een geschikte woning, mag worden uitgegaan van de wettelijke normen voor woonlasten van huurders. Voor kopers mag worden uitgegaan van het door kredietverstrekkers geaccepteerde niveau van financiële draagkracht.

Lage inkomens/ starters

Een tweede doelgroep waarvan uit het Wbo blijkt dat er veel aandacht nodig is, zijn starters en mensen met lage inkomens. Voor deze groep is in het Wbo een tekort aan woningen geconstateerd dat invulling moet krijgen in het woningbouwprogramma.

Eigen inwoners

Eigen-aanwasbeleid;

De gemeente Goirle heeft tot op heden eigen-inwoners voorrang gegeven op de woningmarkt. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Het huidige eigen-aanwasbeleid van de gemeente Goirle kent de volgende voorwaarden / uitgangspunten.

Toewijzing van nieuwbouwwoningen in de koopsector

Bij realisatie van nieuwbouwprojecten door ontwikkelaars, worden de volgende voorwaarden voor verkoop vastgelegd in een privaatrechtelijke

overeenkomst met de projectontwikkelaars. Deze voorwaarden gelden voor alle nieuwbouwwoningen ongeacht de prijsklassen.

Verkocht mag worden aan:

- *inwoners van de gemeente Goirle die minimaal één jaar binnen de gemeente woonachtig zijn;*
- *oud-Goirlenaren die in het verleden minimaal tien aaneengesloten jaren in de gemeente hebben gewoond en op het moment van aankoop nog een binding hebben met de gemeente;*
- *senioren vanaf 60 jaar van wie één of meer kinderen ingezetene is van Goirle en waarbij sprake is van een afhankelijkheidsrelatie in verzorgende zin;*
- *personen met een economische binding in de gemeente van minimaal een half jaar;*

Toewijzing particuliere bouwgrond

Wanneer de gemeente grond verkoopt aan particulieren, zijn de voorwaarden hier wat strenger dan bij de verkoop van woningen (projectbouw). In aanmerking komen:

- *Goirlenaren die minimaal drie jaar in de gemeente woonachtig zijn;*
- *personen met een economische binding in de gemeente van minimaal anderhalf jaar;*
- *senioren vanaf 60 jaar van wie één of meer kinderen ingezetene is van Goirle en waarbij sprake is van een afhankelijkheidsrelatie in verzorgende zin.*

Al in 2003 is door het college geconstateerd dat het voeren van eigen-aanwasbeleid mogelijk verboden is, hoewel het door de Huisvestingswet niet expliciet verboden wordt. Wel was op dat moment al middels jurisprudentie een aantal keren bevestigd dat het voeren van dit beleid wel in strijd moest worden geacht met de Huisvestingswet. Dit vermoeden van strijdigheid wordt bovendien versterkt omdat Goirle al vele jaren een bouwprogramma heeft waarmee wordt voorzien in regionale opvang van woonbehoefte en niet als kleine kern werd beschouwd. Het college heeft destijds besloten dat het eigenaanwasbeleid wordt voortgezet in afwachting van de nieuwe Huisvestingswet. Tot op heden is er geen nieuwe Huisvestingswet. Bij nieuwbouwprojecten worden woningen de eerste drie maanden alleen aan Goirlenaren verkocht. Nu verkoop stagneert is deze beperking meer van invloed dan voorheen. Nu uit het Wbo Goirle een aantal tekorten is geconstateerd waar de gemeente in het woningbouwprogramma invulling aan gaat geven, wordt voorgesteld om Goirlenaren voorrang te blijven geven bij het kopen van een woning.

Wat willen we bereiken?

- **Eigen inwoners voorrang geven bij verkoop van nieuwbouwwoningen;**

Wat gaan we daarvoor doen?

- **Eigen-aanwasbeleid handhaven**

4.6 Afwegingen / locaties

In het voorgaande is de woonbehoefte in beeld gebracht. Ondanks dat de gemeente heeft besloten dat woningbouw op het huidige sportpark geen doorgang zal vinden kent de gemeente in relatie tot de woonbehoefte een overaanbod aan potentiële woningbouwlocaties. Dit dwingt de gemeente tot het maken van keuzes en biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om de beste plannen te selecteren. Wanneer de gemeente alle plannen in gelijke mate ondersteund wordt de slaagkans per project kleiner.

Voor het maken van een zorgvuldige afweging tussen mogelijke projecten is niet alleen de woonbehoefte van belang. Hoewel de woonbehoefte één van de belangrijkste afwegingscriteria zou moeten zijn bij de keuze voor woningbouwlocaties spelen ook andere, gemeentelijke belangen een rol. Grofweg spelen bij de keuze om al dan niet met de voorbereiding voor een project te starten de volgende afwegingscriteria een rol.

- Woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief)
- Nut en noodzaak vanwege andere gemeentelijke beleidsdoelen
- Ruimtelijke kwaliteit
- Grondpositie en sturingsmogelijkheden
- financiële haalbaarheid en risico's
- Ruimtelijke / juridische haalbaarheid van de locatie

Bij al deze criteria spelen juridische en financiële factoren een belangrijke rol. Woningbouw kan noodzakelijk zijn omdat er reeds overeenkomsten zijn gesloten voor de bouw van een aantal woningen. Juridisch gezien is het dan moeilijk om deze alsnog te stoppen of wijzigen, maar ook zal dit in de meeste gevallen negatieve financiële consequenties hebben. Grondposities, eerdere investeringen en afzetrisico vormen daarnaast een financiële factor die bepalend kan zijn voor de haalbaarheid van een project.

Door deze selectiecriteria vast te stellen wordt het gemeentelijk sturingsbeleid transparant. Hierdoor wordt voor ontwikkelende partijen duidelijkheid geschapen over welke plannen wel of geen kans van slagen hebben.

In het jaarlijks vast te stellen woningbouwprogramma dienen de bovengenoemde afwegingscriteria nadrukkelijk een rol te krijgen. Tevens dient per project een financiële onderbouwing te worden gemaakt alvorens een locatie in ontwikkeling wordt genomen.

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Goirle in regionaal verband woningbouwafspraken gemaakt. Deze zijn gebaseerd op de provinciale prognose waarbij de gemeente Goirle (hoeveel?) woningen extra mag bouwen mits daarmee specifieke doelgroepen worden bediend (starters, lagere inkomens, wonen-zorg). Dit aantal is in mindering gebracht in het woningbouwprogramma van de gemeente Tilburg. Tot 2020 mag de gemeente Goirle in dit kader 1450 woningen bouwen (hierbij moet worden opgemerkt dat de opleveringen in 2010 hierop in mindering moeten worden gebracht).

Vanwege deze afspraak heeft het college van B&W eind 2009 de keuze gemaakt om een aantal woningbouwprojecten vooralsnog te verschuiven tot na 2020. Uitgangspunt voor deze keuze was dat de sportvelden zouden worden verplaatst en sportpark Van den Wildenberg bebouwd zou worden. Naar schatting zouden er op deze locatie 400 tot 450 woningen gebouwd worden. Als gevolg van de financiële crisis is door de gemeente Goirle in de zomer van 2010 een strategische discussie gevoerd over de eerder gemaakte keuzes. De verschillende woningbouwprojecten, de opgelopen vertragingen (en de samenloop van projecten die dit tot gevolg heeft), de financiële risico's van de diverse projecten maar met name ook de aansluiting van het bestaande woningbouwprogramma zijn hierbij tegen het licht gehouden. Uit deze discussie is gebleken dat er in de gemeente nog steeds behoefte is aan nieuwe woningen, maar dat het aanbod in de lopende projecten niet altijd aansluit op de woonbehoefte die is gebleken uit het Wbo. Door vertragingen in Boschkens zouden er woningen gelijktijdig met de woningen op locatie Van de Wildenberg op de markt kunnen komen. Omdat de locaties en het soort woningen op de locaties vergelijkbaar zouden zijn was er een groot afzetrisico (risico op vertraging) waardoor het financiële risico te groot werd. Daarnaast was bij deze afweging van belang dat de locatie Van den Wildenberg geen mogelijkheden kon bieden om woningen voor ouderen nabij voorzieningen te realiseren waarvan inmiddels was gebleken dat hiernaar een grote vraag is.

Wat willen we bereiken?

- **Een zorgvuldige afweging ten aanzien van de verschillende woningbouwlocaties om te komen tot een realistisch woningbouwprogramma.**

Wat gaan we daarvoor doen?

- **De verschillende potentiële woningbouwlocaties toetsen aan:**
 - **Woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief)**

- **Nut en noodzaak vanwege andere gemeentelijke beleidsdoelen**
- **Ruimtelijke kwaliteit**
- **Grondpositie en sturingsmogelijkheden**
- **Financiële haalbaarheid en risico's**
- **Ten aanzien van de woonbehoefte is voor de korte termijn geconstateerd dat er in elk geval behoefte is aan:**
 - **seniorenwoningen in de nabijheid van voorzieningen. Dit i.r.t. de vraag naar appartementen bij voorzieningen.**
 - **Middeldure en dure gezinswoningen in een groen woonmilieu (spijtoptanten)**
 - **Huurwoningen, toegespitst naar de prijscategorieën waar vraag naar is.**
 - **Wonen bij het centrum**
 - **Goedkope starterswoningen,**