

## **Woonvisie 2015**

### **Inhoudsopgave**

#### **Inleiding**

#### **Samenvatting en conclusies**

#### **Hoofdstuk 1 Gemeentelijke ambities**

#### **Hoofdstuk 2 Woonbehoefte**

#### **Hoofdstuk 3 Wonen en de woonomgeving**

#### **Hoofdstuk 4 Wonen, welzijn en zorg**

#### **Hoofdstuk 5 Duurzaamheid**

#### **Hoofdstuk 6 Nieuwbouw**

#### **Bijlagen**

Bijlage 1: Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant'

Bijlage 2: Notitie algemene en demografische ontwikkelingen

Bijlage 3: Notitie wet-en regelgeving en andere kaders

Bijlage 4: Notitie Aanpasbaar bouwen

## Samenvatting

Volkshuisvesting is een kerntaak van de gemeente. Voor de uitvoering van deze taak stelt de gemeente elke 4 jaar haar woonbeleid vast. Dit woonbeleid geeft kaders voor ontwikkelingen die van invloed zijn op het wonen in de gemeente. Het gaat daarbij om wonen in het breedste zin van het woord.

Voor u ligt de Woonvisie 2015 van de gemeente Goirle. Het doel van de Woonvisie is het vaststellen van een gemeentelijke ambitie op het gebied van wonen, het bieden van een afwegingskader voor beleidskeuzes en het leggen van de relatie tussen wonen en andere beleidsterreinen.

De Woonvisie 2015 is een actualisatie van de Woonvisie van 2011 en is een visie op hoofdlijnen. De visie is opgebouwd rondom 4 hoofdonderwerpen: Wonen en de woonomgeving; wonen, zorg en welzijn; nieuwbouw en duurzaamheid. Naast deze hoofdonderwerpen wordt in de visie aandacht besteed aan het effect van ander beleid op het wonen en de relatie tussen deze beleidsvelden. Hiermee wordt het Woonbeleid geplaatst in de totale context van gemeentelijke ambities. De gemeente heeft niet alleen ambitie op het gebied van wonen, maar ook op andere beleidsterreinen. Gemeentelijke keuzes zijn altijd een afweging van verschillende belangen waarvan niet vooraf vastligt welk belang doorslaggevend is.

In 2014 heeft de gemeente, samen met de ander gemeenten van de regio Hart van Brabant, een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren (Wbo 2014). De uitkomsten van dit onderzoek vormen de basis (voor deze visie en geven de woonbehoefte in de gemeente weer. Het onderzoeksrapport en de bijbehorende factsheets treft u aan in bijlage 1. Daarnaast zijn er demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in wet-en regelgeving, waaraan wordt gerefereerd in de Woonvisie. Een uitgebreidere beschrijving van deze ontwikkelingen treft u aan in bijlage 2 en 3. Het gemeentelijk woonbeleid wordt geplaatst binnen de kaders die er zijn op het gebied van wet-en regelgeving, landelijk, provinciaal en regionaal beleid. Daarnaast is het woonbeleid afgeleid van ambities van de gemeente zoals deze zijn vastgelegd in het bestuursakkoord 2014-2018 het collegeprogramma 2014-2018 en de toekomstvisie 2020. In de bijlage treft u een aantal algemene documenten die de achtergrond vormen van de visie.

De grootste kansen om ambities en doelen uit het woonbeleid te bereiken, liggen in de bestaande woningvoorraad. Met nieuwbouw kunnen tekorten worden ingevuld en kan worden bijgedragen aan doelen op bijvoorbeeld het gebied van levensloopbestendigheid of duurzaamheid. Ten opzichte van de totale woningvoorraad, is het aandeel nieuw te bouwen woningen echter maar een beperkt deel van de totale woningvoorraad in de gemeente.

Deze visie biedt geen inzicht in aantallen, programmering en locaties voor nieuwbouw. Nieuwbouw is geen doel op zich, maar is een middel om ambities uit het woonbeleid en op andere beleidsterreinen te bereiken. Voor de nadere uitwerking hiervan wordt meteen na vaststelling van deze visie, een gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld. In dit programma worden de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen doorvertaald naar een programmering en prioritering van nieuwbouwprojecten in de gemeente. Vanwege de dynamiek op de woningmarkt is het woningbouwprogramma een dynamisch document. Voor aansluiting op de woonbehoefte en de vraag uit de woningmarkt, wordt het woningbouwprogramma jaarlijks geactualiseerd. De Woonvisie wordt voor 4 jaar vastgesteld.

Naast het gemeentelijk woningbouwprogramma worden op het gebied van wonen-zorg-welzijn en duurzaamheid concrete uitvoeringsprogramma's opgesteld na vaststelling van deze visie.

### Hoofdstuk 1

## Gemeentelijke ambities

De gemeente Goirle heeft haar ambities vastgelegd in het Bestuursakkoord 2014-2018: Een krachtige gemeente in een kansrijke regio met oog voor elkaar, het Collegeprogramma 2014-2018: Eigen kracht en samenspel, en de Toekomstvisie gemeente Goirle 2020: Thuis in Goirle: groen, sociaal, ondernemend. De keuzes in de Toekomstvisie, het bestuursakkoord en collegeprogramma zijn onder andere gebaseerd op het eerder door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelscenario. Een aantal van de ambities en doelen is van belang voor het woonbeleid.

Gemeente Goirle heeft de ambitie om een zelfstandige gemeente te blijven. Hiervoor is groei van het aantal inwoners nodig, maar ook moeten de gemeentelijke financiën op orde zijn. Vertaald naar het woonbeleid betekent dit dat Goirle in de eerste plaats moet zorgen voor voldoende woningen, maar ook dat het woningaanbod aansluit bij de vraag uit de markt. Op dit moment is in de provincie, regio en gemeente Goirle geen sprake meer van natuurlijke groei door een geboorteoverschot<sup>1</sup>. De verwachting is dat dit zo blijft. Dit betekent dat de groei van de bevolking die wordt voorzien voor nu en de nabije toekomst, komt door migratie. Door het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving met goede woningen wordt het voor inwoners buiten Goirle aantrekkelijker om zich in de gemeente te vestigen en kan de gemeente groeien. Niet alleen de kwaliteit van de woningen, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen. Niet alleen zorgvoorzieningen zijn daarbij van belang, maar ook welzijnsvoorzieningen, sport, cultuur, recreatie, horeca en winkels spelen hierbij een rol. Op grond van het ontwikkelscenario waarvoor de gemeente enkele jaren geleden heeft gekozen, wil de gemeente een goede vestigingsgemeente zijn voor jonge gezinnen.

Daarnaast geeft Goirle aan een duurzame gemeente te willen zijn. Duurzaam gaat niet slechts over energie neutrale woningen, duurzame energieopwekking en zorgvuldig omgaan met grondstoffen. Duurzaam is ook zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte en aandacht voor de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad en de nieuw te bouwen woningen.

Een derde ambitie van de gemeente is dat alle inwoners op een volwaardige manier kunnen deelnemen aan de maatschappij. Vertaald naar het woonbeleid betekent dit dat Goirle wil voldoen aan de woonbehoefte van al haar inwoners. Inwoners die aangewezen zijn op verschillende vormen van zorg of andere ondersteuning, hebben een specifieke woonbehoefte. Bij het bouwen naar behoefte zal de gemeente deze doelgroepen daarom nadrukkelijk moeten betrekken. Het gaat daarbij niet alleen om senioren en mensen met een fysieke beperking, maar ook om inwoners met een andere ondersteuningsvraag zoals inwoners met een psychische beperking of statushouders. Deze groepen hebben eisen en wensen voor de woning, maar ook voor de woonomgeving, de voorzieningen en de zorginfrastructuur die daarbij hoort. Gelet op de steeds verdergaande vergrijzing zal hiervoor in de komende periode veel aandacht voor moeten zijn. Inzicht in wat hiervoor nodig is, is hierbij noodzakelijk.

Tot slot wil de gemeente Goirle een gemeente zijn die initiatieven en kracht van de inwoners wil inzetten. Participatie op alle beleidsterreinen is daarbij van belang. Dit betekent dat ook bij ontwikkelingen die een relatie hebben met wonen in Goirle / het woon-en leefklimaat, de consument een sterke positie moet hebben. Dit kan gaan om participatie bij herinrichting, maar ook over het stimuleren van projecten voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wordt gekozen (Cpo), consumentgericht bouwen en invloed van inwoners op het beheer van hun eigen woonomgeving.

---

<sup>1</sup> Provinciale bevolkings-en woningbehoefte prognose 2014

In de navolgende hoofdstukken zullen de hiervoor beschreven ambities en doelen worden vertaald naar concreet Woonbeleid. Hierbij zal steeds worden gekeken naar de vragen 'wat willen we bereiken?' en 'wat gaan we er voor doen?'.

## Hoofdstuk 2

# Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant 2014

In 2014 is door de regio Hart van Brabant een woonbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek biedt inzicht in de balans tussen de woningvraag en het woningaanbod in de regio. Naast resultaten voor de regio als geheel, is in het onderzoek ingezoomd op de afzonderlijke gemeenten en kernen in de regio. In het onderzoek wordt antwoord gezocht op de volgende vragen:

- Hoe is het socio-demografisch profiel van de regio opgebouwd in termen van huishoudensvorm, inkomen en leeftijd;
- Welke leefstijlen en woonwerelden kun je onderscheiden in de regio in termen van psychologische behoeften en emotionele wensen;
- Welke wensprofielen hebben de groepen ten opzichte van de woonomgeving (bijvoorbeeld architectuur, sociale structuur, privacy vs ontmoeting, sfeer en voorzieningen);
- Hoe groot zijn deze groepen;
- Waar kunnen concentraties van deze groepen worden gevonden.

Het onderzoek is een leefstijlen onderzoek. Dit betekent dat niet alleen wordt gekeken naar demografische gegevens, inkomens en levensfase, maar ook naar wat mensen belangrijk vinden in het leven en hoe ze met elkaar omgaan. Daar aangekoppeld wordt gekeken welke mensen kiezen voor welke woonmilieus en woonwerelden, passend bij hun leefstijl.

## 2.1 Belangrijkste conclusies van het onderzoek

### Hoge tevredenheid

Uit het onderzoek blijkt dat er onder inwoners van de regio een hoge tevredenheid is over hun woonsituatie. Het voorzieningenaanbod, dat in een aantal (kleine) kernen onder druk staat, blijkt maar van beperkte invloed op deze tevredenheid. Parkeren blijft een punt van aandacht. Mensen hechten hier waarde aan, maar het is van beperkte invloed op de totale tevredenheid over het wonen. Veiligheid en netheid hebben een grotere invloed op de tevredenheid. Met uitzondering van enkele wijken wordt deze echter als goed ervaren.

### Vraag naar meer diversiteit in woonmilieus

In regio Hart van Brabant zijn de woonmilieus 'dorps' en 'woonwijk met voornamelijk laagbouw' de dominantie woonmilieus. Er blijkt een behoorlijk overschot aan woonwijken met voornamelijk laagbouw. In dit woonmilieu is de woonwens van de bewoners meer diversiteit, een grotere mix van voorzieningen en meer landschappelijke elementen. Het dorps wonen wordt als prettig ervaren en wordt gezien als een goed alternatief voor landelijk wonen. Er is voor landelijk wonen veel vraag in de regio, maar niet voor iedereen met deze wens is dit betaalbaar.

### Dorpen vergelijkbaar, maar verschillend

De dorpen in de regio zijn vergelijkbaar naar opbouw van wijken en buurten, woningtypen en leefstijlen. Door inwoners worden deze echter verschillend ervaren. Dit heeft voornamelijk met 'zachte' factoren te maken zoals gedeelde geschiedenis, sociale structuur en cultuurverschillen. Dit zorgt dat de dorpen een eigen identiteit kennen en verschillende mensen trekken.

### Exern imago van de dorpen laag

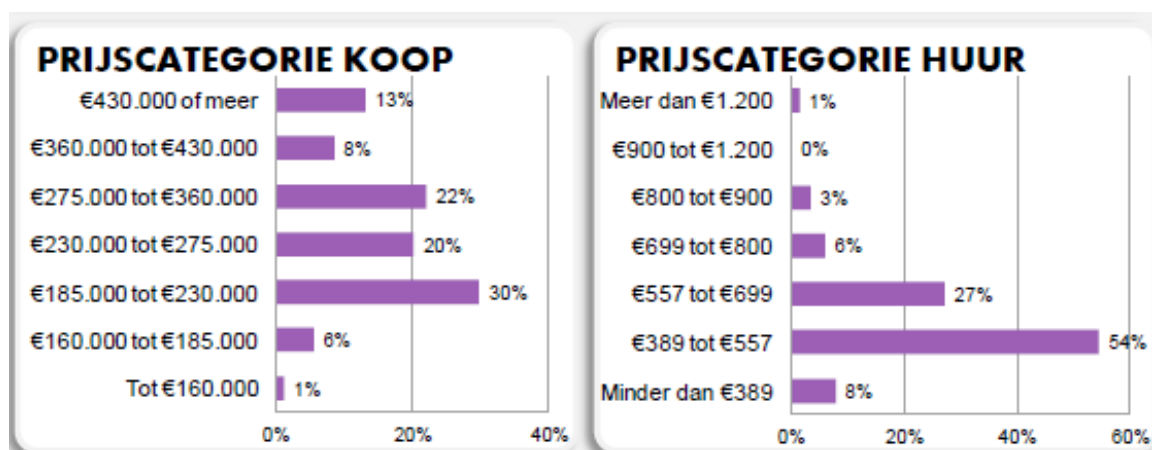
Veel (kleinere) dorpen hebben een laag extern imago. De bewoners van deze kernen zijn erg positief over het wonen, maar anderen zouden er niet willen wonen. Dit heeft voor een deel te maken met de onbekendheid van deze kernen. Dorpen met een laag extern imago zullen minder snel bewoners van buitenaf aantrekken. Ook voor Goirle geldt dat het interne imago beduidend hoger ligt dan het externe imago. Gerichte citymarketing kan bijdragen aan de aantrekkingskracht van gemeente en zorgen dat meer mensen zich in Goirle willen vestigen.

## 2.2 De woonbehoefte in Goirle

Van de mensen die willen verhuizen geeft maar liefs 60% aan te willen verhuizen binnen de eigen kern en 26% binnen de eigen gemeente. 7% van de verhuiscandidate wil verhuizen binnen de regio en maar 6% wil buiten de regio gaan wonen.

### Woningcategorieën

De Goirlese woningzoekenden zijn op zoek naar woningen in de volgende categorieën.



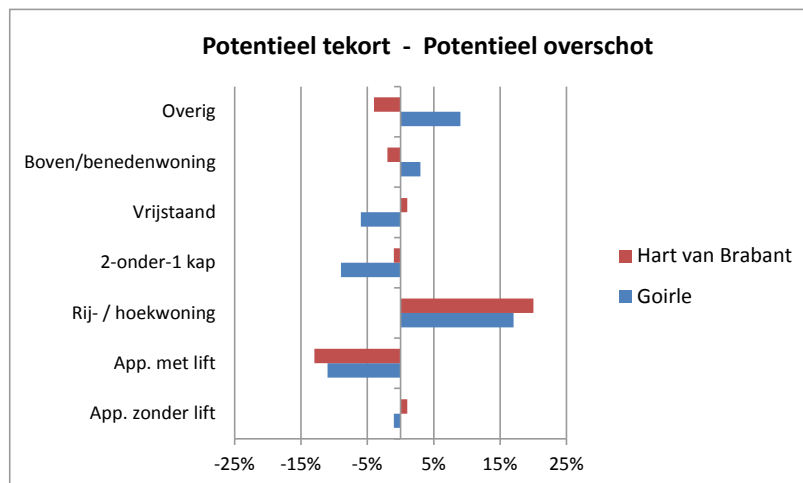
Bovenstaande tabellen zijn niet één of één te vertalen in een nieuwbouwprogramma. De percentages in bovenstaande tabellen geven geen inzicht in het aandeel nieuw te bouwen woningen in de verschillende categorieën. Een deel van de woningzoekenden, laat immers ook een woning in de bestaande woningvoorraad achter. Om na te gaan met wat voor woningen de bestaande voorraad aangevuld zou moeten worden, moeten overschotten en tekorten met elkaar worden vergeleken. Mensen die naar een middeldure of dure woning op zoek zijn laten vaak een goedkope koop of huurwoning achter, hiermee kan voor een groot deel worden voorzien in de vraag naar de goedkopere woningen. Opvallend is dat het aantal mensen dat op zoek is naar een koopwoning onder € 185.000,00 erg laag is. Afgezet tegen de bestaande woningvoorraad kan de gemeente voorzien in de gewenste woningbouw door zich te richten op doorstroming. Door in nieuwbouw woningen aan te bieden de middeldure en dure categorieën komen wordt een verhuisstroom op gang gebracht en kunnen in de bestaande woningvoorraad goedkope woningen beschikbaar komen. Daarnaast kan dit bijdrage aan het aantrekken van jonge gezinnen, wat een ambitie is van de gemeente. In de afgelopen periode heeft de gemeente Goirle een inhaalslag gemaakt ten aanzien van de bouw van goedkope woningen, onder ander in Boschkens. In recente projecten is gebleken dat de markt voor goedkope starterswoningen in de koop, op dit moment verzadigd is. Voor Boschkens fase 5 heeft dit geleid tot aanpassingen van het eerdere programma. Ook in het Cpo-project in Boschkens, waar kopers zelf de keuze hadden wat de woningprijs zou worden, worden geen woningen goedkoper dan € 185.000,00 gebouwd. Voor dit moment betekent dit dat het tekort aan deze woningen, dat in het Woonbehoefte-onderzoek van 2010 werd geconstateerd is ingelopen. Uit het Wbo 2014,

blijkt slechts een kleine behoefte aan deze goedkope koopwoningen. De percentages gewenste goedkope woningen, zoals deze in het bestuursakkoord zijn vastgelegd, sluiten niet aan bij de geconstateerde tekorten op de woningmarkt.

Ten aanzien van de vraag naar de goedkope huurwoningen is bekend dat nog steeds veel mensen in betaalbare huurwoningen wonen, die hiervoor op basis van hun inkomen nu niet meer in aanmerking zouden komen. In de betaalbare huur is de vraag groot, maar het grootste probleem is de beschikbaarheid van deze woningen voor de doelgroep. Daarnaast bestaat het grootste deel van de betaalbare huurwoningen uit eengezinswoningen. In de komende periode zijn er steeds meer een-en tweepersoonshuishoudens. Een deel daarvan is op zoek naar een eengezinswoning, maar daarnaast zal de vraag naar kleine huurwoningen. Het gaat daarbij niet om woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens, maar een huur onder de aftoppingsgrens. Dit betekent dat, samen met woonstichting Leystromen, gekeken moet worden naar mogelijkheden om ook in de huursector een verhuisstroom op gang te brengen waardoor goedkope huurwoningen beschikbaar komen.

## Woningtypen

Uit het regionale Wbo blijkt, dat er in Goirle enkele verschillen te zien tussen vraag en aanbod van woningtypen.



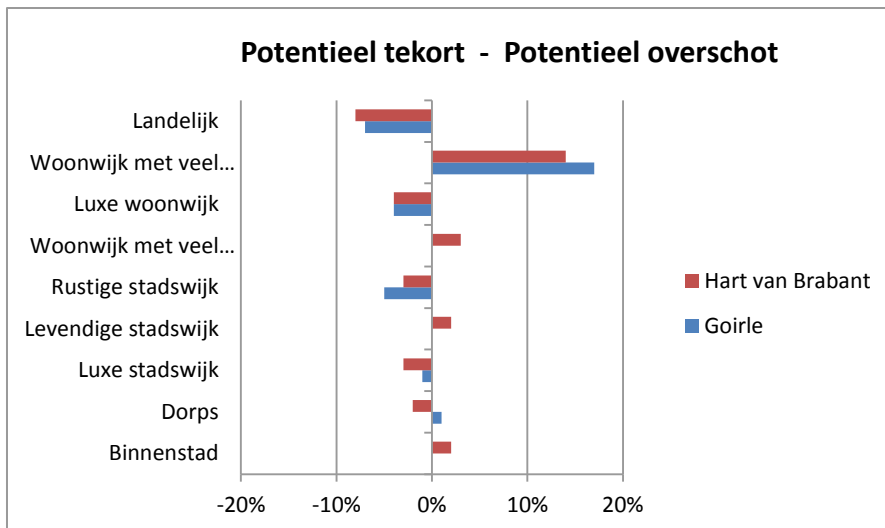
Hierbij is de vraag naar woningen, zoals deze is geconstateerd uit het Wbo, afgezet tegen de woningen die waaruit de Goirlese woningvoorraad nu bestaat. Op dit moment is er nog steeds een tekort is er aan appartementen met lift. Daarnaast is er op dit moment een tekort aan tweekappers en vrijstaande woningen. Daarnaast wordt een overschot aan tussen-en hoekwoningen geconstateerd.

## Woonmilieus en woonsferen

Uit het Wbo blijkt dat in de gemeente Goirle met name de woonmilieus 'dorps wonen', 'woonwijk met veel laagbouw'. Enkele wijken worden gezien als 'luxe woonwijk' en in het centrum van Goirle wordt het woonmilieu beschouwd als 'levendige stadswijk'. Uit het onderzoek blijkt dat dit redelijk aansluit bij de woonwensen. Tekorten worden geconstateerd aan 'rustige stadswijk' (5%), 'luxe woonwijk'(4%) en 'luxe stadswijk' (1%). Daarnaast is er een grote vraag naar 'landelijk wonen'. De grootste overschotten zijn 'dorps wonen' en 'woonwijk met veel laagbouw'. Om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten kan ervoor worden gekozen om de gevraagde kwaliteiten toe te voegen in de nieuwbouw. Hiermee kunnen tekorten worden aangevuld, maar wordt geen oplossing geboden voor het 'overschot' dat elders wordt geconstateerd. Op dit moment leidt dit nog niet tot leegstand met alle problemen van dien, omdat er nog sprake is van een woningtekort. Hoe meer dit tekort wordt ingelopen, hoe groter het risico van leegstand in de minder gewilde wijken. Voor de komende periode is het daarom belangrijk om na te gaan waar leegstand dreigt en hoe de bestaande voorraad kan worden aangepast aan de actuele woonwensen en behoefte. Sloop en herstructurering is de meest ingrijpende maatregel die hiervoor kan worden aangewend. Maar ook herinrichting van de openbare ruimte kunnen hieraan bijdragen. Door aanpassing van verkeerstructuur en openbaar groen verandert de uitstraling en de beleving in een wijk en kan een ander woonmilieu worden gecreëerd. Ook de aanwezigheid van voorzieningen draagt hieraan bij. In het Wbo worden de volgende definities gehanteerd:

Woonmilieu	Beschrijving
Binnenstad	Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad of dorp tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.
Levendige stadswijk	Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen (dit kan ook in een dorp zijn).
Rustige stadswijk	Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dicht bij het stadscentrum, maar buiten de drukte (dit kan ook in een dorp zijn).
Luxe stadswijk	Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy (dit kan ook in een dorp zijn).
Woonwijk met veel hoogbouw	Deze wijk ligt verder van het (stads)centrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.
Woonwijk met veel laagbouw	Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet: kinderen kunnen er goed spelen.
Luxe woonwijk	Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.
Dorps	Deze buurt is een echt eigen buurtje op zichzelf gelegen in een dorp of stad. Het is er rustig en gemoedelijk.
Landelijk	De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.





### Gefaseerd en gevarieerd bouwen

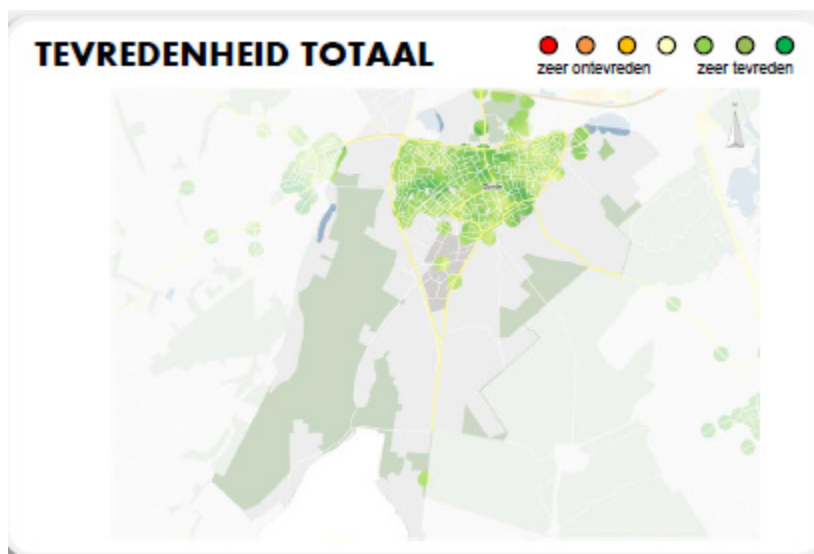
In de voorgaande paragrafen is ingegaan op de Goirlese Woonbehoefte. Hierin is steeds aangegeven welk percentage van de woningzoekende, naar wat voor woning op zoek is. Hierbij moet worden opgemerkt dat Maar een klein percentage van de Goirlese bevolking concrete verhuisplannen heeft. De tevredenheid over wonen is hoog, de verhuiscapaciteit is laag. In de afgelopen jaren heeft de gemeente Goirle gemiddeld ongeveer 100 woningen per jaar gebouwd. Uit de woonbehoefteprognose en de daarop gebaseerde woningbouwafspraken blijkt dat dit gemiddelde bouwproductie wat omlaag gaat en tussen de 80 en 95 woningen per jaar zal zijn. Gecombineerd met het gegeven dat er behoefte is geconstateerd aan verschillende woningtypen, woningcategorieën en woonmilieus, maken dat gevarieerd en gefaseerd bouwen onverminderd belangrijk is in de komende jaren. De huidige en toekomstige woningmarkt nemen geen grote aantallen woningen op van dezelfde prijs, het zelfde type en in het zelfde woonmilieu. Wanneer in de komende woningbouwplannen te grote hoeveelheden 'dezelfde woningen' worden aangeboden bestaat er een groot risico dat de markt dit niet op zal nemen. Hoewel er nog duidelijke tekorten zijn geconstateerd zal de woonbehoefte steeds minder groeien. Doordat de woningmarkt ontspant heeft de koper het voor het zeggen. Uit het Wbo blijkt dat er behoefte is aan meer differentiatie in woningen en woonmilieus. Daarnaast maakt de ervaring van de afgelopen jaren duidelijk dat flexibiliteit in bouwen van belang is voor het streven 'bouwen naar behoefte'. Het Wbo geeft een richting voor overschotten en tekorten in de woningenmarkt. De woningmarkt is echter voortdurend in beweging en tal van andere ontwikkelingen zijn hierop van invloed. Steeds weer kijken naar de markt is dan ook noodzakelijk om inzicht te hebben in de actuele vraag. Inspelen op deze vraag kan het beste wanneer gefaseerd en gevarieerd wordt gebouwd.

## Hoofdstuk 3: Wonen en de woonomgeving

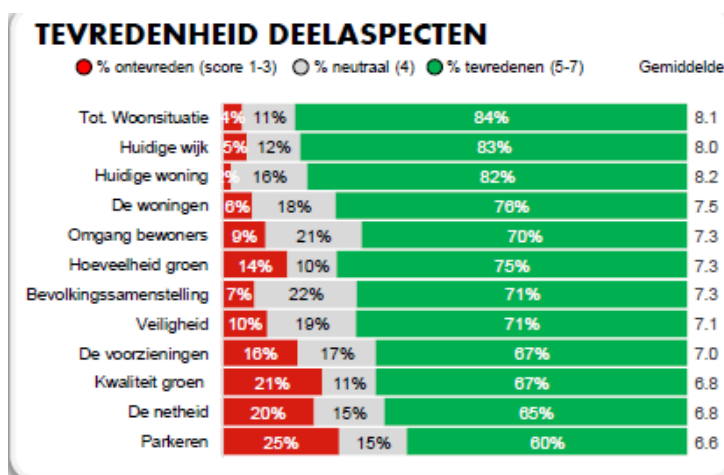
### Inleiding

Gemeente Goirle heeft de ambitie om een gemeente te zijn die aantrekkelijk is voor jong en oud in een prettige en groene omgeving. Niet alleen voor de eigen inwoners, maar ook om een goede vestigingsgemeente te zijn voor jonge gezinnen. Op de tevredenheid over wonen en de aantrekkelijkheid van de gemeente, zijn veel verschillende factoren van invloed. De woning zelf speelt hierin uiteraard een rol, maar ook de locatie, de woonomgeving en de voorzieningen in de woonomgeving zijn hierbij van belang.

Goirlenaren zijn erg tevreden zijn over wonen in Goirle. Ze geven hiervoor gemiddeld <sup>2</sup> het rapportcijfer 8,1.



De woning zelf speelt een grote rol bij de woonbeleving van bewoners. Overige aspecten die hieraan bijdragen zijn de wijk, de andere (buurt)bewoners, de bevolkingssamenstelling, de hoeveelheid groen in de wijk en de kwaliteit hiervan, voorzieningen, veiligheid, netheid en parkeren.



### 3.1 De woning

Voor de kwaliteit van de woning geven Goirlenaren gemiddeld het rapportcijfer 7,5. Slechts 6% van de inwoners geeft aan ontevreden te zijn over de kwaliteit van de woning.

#### Bouwkundige kwaliteit

Voor de fysieke, ofwel bouwkundige kwaliteit van woningen is regelgeving die de kwaliteit garandeert bij bouw en verbouw van woningen. In de bestaande voorraad bestaan er nauwelijks regels die ervoor zorgen dat de kwaliteit van de woning op peil blijft. Alleen via het Welstandsbeleid of in het kader van veiligheid kan de gemeente afdwingen dat een eigenaar zijn woning onderhoud. In principe is de eigenaar van een woning verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn woning. In de praktijk blijkt dat het grootste deel van de

<sup>2</sup> Wbo 2014

woningvoorraad kwalitatief op peil is. Eigenaren passen hun woning aan, aan de veranderende woonwensen, nieuwe technologische mogelijkheden of trends. Dit doen zij voor hun eigen comfort en voor de huidige en toekomstige waarde van hun woning. Verhuurders zorgen door periodiek onderhoud voor het op peil blijven van de kwaliteit van de woning en de verhuurbaarheid daarvan.

Soms kan of wil een eigenaar geen onderhoud plegen of vernieuwingen in de woning aanbrengen. Dit omdat de eigenaar dit niet nodig vindt, of omdat er geen geld voor is. Dit geldt zowel voor particuliere eigenaren als voor verhuurders. Bij huurwoningen worden investeringen vaak doorberekend in de huur wat tot betaalbaarheidsproblemen voor huurders kan leiden. Ook dit kan aanleiding zijn om een woning niet te moderniseren.

Vanuit de ambitie om een aantrekkelijke vestigingsgemeente te zijn, kan de gemeente ervoor kiezen bewoners te verleiden of zelfs verplichten tot onderhoud van hun woning. Voor huurwoningen kan de gemeente hiervoor met de corporatie afspraken maken in de prestatieafspraken.

Gelet op de grote tevredenheid over de woning die blijkt uit het Wbo, is in de gemeente Goirle geen aanleiding om aan te nemen dat er grote delen van de particuliere voorraad deze aandacht verdienen waar het regulier onderhoud betreft. De gemeente moet hiervoor echter wel aandacht hebben. De kwaliteit van het bezit van woonstichting Leystromen, maakt onderdeel uit van de afspraken die met de corporatie worden gemaakt en dienen een plaats te krijgen in de nieuw op te stellen prestatieovereenkomst met Leystromen.

### **Toekomstgeschiktheid**

De vergrijzing van de bevolking neemt de komende jaren toe. Door wijzigingen in het zorgstelsel zullen steeds meer ouderen in hun eigen woning (moeten) blijven wonen. Hiervoor zijn vaak aanpassingen in de woning nodig. De vraag naar aangepaste of aanpasbare woningen zal, door de vergrijzing de komende jaren toenemen. De gemeente wil zelfredzaamheid stimuleren. Daarnaast kan het tijdig geschikt maken van woningen aanpassings- en verhuiskosten in de toekomst voorkomen. Deze kosten zijn in een aantal gevallen via de WMO voor rekening van de gemeente. Het vergroten van aanpasbaarheid van de bestaande woningvoorraad en het geschikt maken van de woningvoorraad, kan eraan bijdragen deze gemeentelijk ambitie te realiseren. Daarnaast kan het hoge kosten voor bewoners en de gemeente in de toekomst voorkomen. Hoewel de kwaliteit van de woning en de toekomstgeschiktheid daarvan primair een verantwoordelijkheid is van de eigenaar, heeft de gemeente in deze een verantwoordelijkheid vanwege ambities die ze eerder heeft vastgesteld. Om dit te bereiken kan de gemeente eigenaren stimuleren hun woning toekomstgeschikt te maken. Om die reden zal in hoofdstuk 4 zal nader worden ingegaan op het geschikt maken van de woningvoorraad en de wijze waarop de gemeente hierin een rol kan spelen.

### **Energetische waarde**

In het bestuursakkoord en het collegeprogramma is aangegeven dat Goirle een duurzame gemeente wil zijn. In dit kader heeft de gemeente er belang bij dat meer woningen in de gemeente energieneutraal zijn of naar een hoger energielabel gaan. Energetische maatregelen aan de woning kunnen tevens een bijdrage leveren aan de betaalbaarheid van wonen, omdat hiermee de totale woonlasten kunnen worden verlaagd. Ook hier geldt dat de eigenaar van de woning hiervoor primair verantwoordelijk is, maar de gemeente ambities en doelen heeft op dit gebied. Door eigenaren te stimuleren energetische verbeteringen aan hun woning te doen, kan worden bijgedragen aan de gemeentelijke ambitie. In hoofdstuk 5 daarom nader worden ingegaan op de manieren waarop de gemeente dit kan doen.

## 3.2 De woonomgeving

### Algemeen

De woonomgeving levert een belangrijke bijdrage aan het leven en welzijn van de inwoners en is van grote invloed op de tevredenheid over wonen en de aantrekkelijkheid van de gemeente. De kwaliteit van de woonomgeving is daarom onderdeel van het woonbeleid. Uit het Wbo blijkt dat woonmilieus en woonsferen van invloed zijn op de gewildheid van wijken en buurten en mede bepalend zijn voor de woningkeuze van woningzoekenden en daarmee op de waarde van de woning. Het gaat hierbij over de vraag hoe bewoners een wijk ervaren. Door ingrepen in de openbare ruimte kan worden bewerkstelligd dat de bestaande woningvoorraad beter aansluit op woonwensen en woonbehoefte omdat de belevingswaarde van de wijk hierdoor wordt beïnvloed. Hierdoor kan een meer gewenst woonmilieu worden ervaren. Zo blijkt uit het Wbo 2014, dat bewoners van delen van De Hellen en het Centrum van Goirle, een positief beeld hebben over de buurtontwikkeling van de afgelopen jaren. De ingrepen die gemeente heeft gedaan rondom de Frankische Driehoek en in het Centrum staan hiervoor aan de basis. Ook in Riel is een positief beeld te zien, daar waar de gemeente in de afgelopen jaren het openbaar gebied heeft aangepast.

Waar het gaat over tevredenheid over wonen blijkt uit het Wbo dat er in de gemeente Goirle geen wijken of buurten zijn waarvan inwoners een negatief beeld hebben. Wat betreft de buurtontwikkeling in de afgelopen jaren en de komende jaren is het beeld overwegend positief of neutraal. Over enkele buurten is de mening van de inwoners over de ontwikkelingen, licht negatief. Dit geldt bijvoorbeeld voor delen van De Hellen en Wildackers. Het Wbo geeft geen aanleiding tot grootschalige herstructurering in de komende 4 jaar. Wel biedt het Wbo aanknopingspunten voor het invullen van onderhoud en beheer door de gemeente, waarbij in elk geval de wijken waarin een negatieve buurtontwikkeling wordt verwacht aandacht verdienen.

**Welzijn en zorg** Om de zelfredzaamheid van inwoners te stimuleren en het mogelijk te maken dat ouderen langer thuis kunnen wonen en daarbij op een volwaardige wijze kunnen deelnemen aan de samenleving, is ook de woonomgeving van belang. Daarbij gaat het niet slechts om de woonomgeving in fysieke zin, maar ook over de voorzieningen en de zorginfrastructuur die hiervoor nodig zijn. Daarbij is het van belang dat de gemeente in de eerste plaats voldoende inzicht heeft in de vraag wat hier dan concreet voor nodig is.

### Relatie tot ander beleid

De gemeente Goirle kent op verschillende gebieden beleid dat van invloed is, of kan zijn op de woonomgeving en daarmee de woonmilieus en woonsferen in de gemeente. Daar waar het aandeel nieuwbouw ten opzichte van de totale woningvoorraad af neemt, biedt dit kansen om binnen de bestaande woningvoorraad woninggebieden te transformeren waardoor een betere aansluiting op woonbehoefte en woonwensen kan worden gevonden. Voorbeelden hier van zijn het welstandsbeleid, het groenbeheerplan, verkeer en parkeren, Wegen en openbare verlichting en speelterreinen. De gemeente heeft een reguliere onderhouds en beheerplannen. Hierin is op basis van het benodigde onderhoud het onderhoud en beheer van de openbare ruimte in de gemeente opgenomen. De resultaten van het woonbehoefteonderzoek kunnen worden gebruikt als input voor deze planning. Hiermee kan worden bereikt dat de tevredenheid van het wonen en over de woonomgeving tenminste op peil blijft en waar mogelijk wordt verbeterd.

Ook kunnen de resultaten van het Woonbehoefte-onderzoek worden meegenomen bij de concrete uitwerking van onderhouds- en beheerplannen. Door ingrepen in de openbare ruimte wordt de beleving in woonomgeving

beïnvloed en kunnen woonmilieu en woonsfeer worden aangepast om beter aan te sluiten bij de woonbehoefte. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van de gemeente Goirle als vestigingsgemeente versterkt.

## Hoofdstuk 4

### Wonen, zorg en Welzijn

#### Inleiding

De gemeente Goirle wil dat al haar inwoners op een volwaardige wijze kunnen deelnemen aan de maatschappij. Een deel van de inwoners van de gemeente Goirle is hiervoor afhankelijk van specifieke voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Ook hebben deze inwoners specifieke behoeften op het gebied van wonen. In de komende jaren zal de vergrijzing van de bevolking toenemen. De zorgvraag en daarmee de vraag naar geschikt wonen zal hierdoor toenemen. Deze zorgvraag zal niet alleen groeien, maar ook veranderen. Steeds meer mensen willen (en moeten) in de komende jaren in hun eigen woning blijven wonen, ook op het moment dat zij met een functiebeperking te maken krijgen en / of hulpbehoevend worden. Lichtere vormen van zorg en welzijnsvoorzieningen moeten daarom zo veel mogelijk in de woning of in de directe omgeving worden geboden. Voor wonen met zorg heeft de provincie Noord-Brabant 4 woonvormen gedefinieerd. Dit zijn 'beschermd wonen', 'beschut wonen', 'verzorgd wonen' en 'geschikt wonen'<sup>3</sup>

#### 4.1 Beschermd en beschut wonen

Door de transitie in de zorg en de verschillende woonvormen die op dit moment worden ontwikkeld is het lastig om een goed inzicht te krijgen in de exacte behoefte aan de diverse woonvormen. Uit de provinciale prognose blijkt dat een grote regionale opgave ligt op het gebied van beschermd en beschut. Deze prognose geeft echter geen inzicht in de vraag welke voorziening, waar zou moeten komen. Beschermd wonen kan gaan over een woongroep voor dementerende ouderen, maar kan ook gaan over woonvoorzieningen voor Amarant of GGZ. Omdat de prognose de tekorten voor de regio Hart van Brabant als geheel berekent, is onduidelijk hoe tekorten of overschotten over de verschillende gemeenten verdeeld zijn. Om antwoord op deze vragen te krijgen, wordt in de komende periode in de regio Hart van Brabant, door de gemeenten gezamenlijk nader ingegaan op de behoefte aan beschermd, beschut en verzorgd wonen. Samen met de zorginstelling die in de regio actief zijn kan hiermee de vraag explicieter in beeld worden gebracht. Van belang hierbij is een juiste spreiding van woon-

---

##### <sup>3</sup> 'Beschermd Wonen'

*Onder beschermd wonen worden woonvormen verstaan met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Over het algemeen gaat het om niet-zelfstandig wonen in een intramurale instelling (ZCP 5-8). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen, in niet zelfstandige wooneenheden, vallen onder het beschermd wonen. Kleinschalige projecten voor dementerende ouderen zijn hier een voorbeeld van. Daarnaast vallen overige intramurale plaatsen (ZCP 9-10) zoals revalidatiecentra en hospices hieronder.*

##### **Beschut wonen**

*Onder beschut wonen, worden woningen gerekend in intramurale instellingen, veelal verzorgingstehuisplaatsen, voor personen met een ZCP-indicatie 1-4. Als gevolg van extramuralisering is er binnen deze indicatie geen indicatie meer voor 'verblijf'. Dit betekent dat de vraag naar deze woningen in de komende jaren zal afnemen. Personen met deze woonbehoefte zullen hun plek gaan vinden in de 'gewone' woningvoorraad.*

##### **Verzorgd wonen**

*Van verzorgd wonen is sprake wanneer huishoudens in een (ouderen)woning gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt (zorg op afroep).*

##### **Geschikt wonen**

*Zelfstandige woningen waarvan diverse kenmerken maken dat zij meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking dan gebruikelijke woningen worden gezien als 'geschikt wonen'. Het gaat daarbij om zodanig ontworpen of aangepaste woningen op goedkope en eenvoudige wijze aanpassingen die noodzakelijk zijn vanuit zorg en welzijn kunnen worden gedaan. (Deze definitie's worden door provincie Noord-Brabant gehanteerd in de bevolkings- en woningbehoefteprognose en estemmen niet volledig overeen met definities zoals deze worden gebruikt in de WMO.*

zorgvoorzieningen in relatie tot de financiële risico's die daarmee gepaard gaan. De toewijzing van deze 'zorgplaatsen' wordt gedaan door het zorgkantoor. De gemeente is hiervoor niet verantwoordelijk. In overleg met deze partners kan worden gekeken of de huidige toewijzingen overeenstemt met de vraag naar deze woonvorm en de verdeling van dit soort voorzieningen in de regio.

Onder beschut wonen vallen instellingen zoals voormalige verzorgingstehuizen. Door het vervallen van de verblijfsindicatie voor personen met een lichte zorgvraag, ontstaat er in de komende jaren een overschot aan deze woonvorm. Inwoners die voorheen in deze voorzieningen woonden, zullen voortaan in een extramurale setting wonen en de benodigde zorg ontvangen. De voorziening die in het verleden in Goirle tot deze woonvorm behoorde is Guldenakker. Met de nieuwbouw van enige tijd geleden, is de Guldenakker echter aangepast aan de nieuwe vraag. Het voormalige verzorgingstehuis (De Schakel), is getransformeerd tot een voorziening waarin zorg in zowel intramurale, als extramurale setting wordt geleverd. Voor het intramurale deel is Guldenakker aan te merken als 'beschermd wonen', met 24-uurszorg, voor het overige (en grootste) deel als 'verzorgd wonen', waarbij de zorg op afroep aanwezig is. Zorgcentrum Elisabeth is in zijn geheel 'beschermd' wonen.

#### **4.2 Verzorgd wonen**

Ook voor verzorgd wonen zal de komende jaren de vraag toenemen. Deze toename heeft met name te maken met de toenemende vergrijzing. Ouderen die een grotere zorgvraag krijgen, kunnen niet zoals voorheen verhuizen naar een verzorgingstehuis en zijn aangewezen op de reguliere woningvoorraad. In Goirle bieden momenteel Guldenakker en Bergvenne op dit moment deze woonvorm. Bewoners van deze complexen kunnen voor verpleging of verzorging daar waar nodig een beroep doen op de voorzieningen in de nabijheid. Gelet op de toenemende vergrijzing, zal de behoefte aan verzorgd wonen de komende jaren nog flink toenemen. Ook hiervoor is op dit moment alleen duidelijk dat er in de regio Hart van Brabant nog een behoefte is aan verzorgd wonen is niet duidelijk wat dit betekent voor de behoefte in de gemeente Goirle. Evenals voor beschermd en beschut wonen, zal ook voor verzorgd wonen in regionaal verband worden naar een beter inzicht in deze vraag worden gezocht en worden gekeken naar de spreiding van deze woonvorm over de regio. Voor verzorgd wonen geldt wel, dat het grootste deel van de vraag hiernaar komt van de eigen inwoners van de gemeente, dit is een gevolg van de vergaande vergrijzing. Omdat er bij verzorgd wonen sprake moet zijn van 24-uurszorg in de nabijheid, kunnen woningen of wooncomplexen die in de nabijheid van de aanwezige zorgvoorzieningen worden gerealiseerd, worden gerekend tot verzorgd wonen. Locaties of complexen in de omgeving van Guldenakker of St. Elisabeth bieden hier in Goirle de mogelijkheid voor. Dit kan alleen wanneer de woning hier bouwkundig ook volledig voor geschikt is. Op andere locaties is dit alleen mogelijk wanneer er een nieuwe zorgvoorziening wordt gerealiseerd. Bouwen voor deze doelgroep betekent niet per definitie dat hiermee een groter beroep worden gedaan op middelen vanuit de WMO. De toenemende zorgvraag door vergrijzing betreft immers de eigen inwoners. Het beroep op WMO middelen zal daarom sowieso worden gedaan ofwel vanuit de huidige, minder geschikte, woning van de zorgvrager, ofwel in een meer geschikte woning in de nabijheid van voorziening, waarbij middelen effectiever en efficiënter kunnen worden ingezet.

#### **4.3 Geschikt wonen**

De grootste opgave in het wonen ligt de komende jaren in vergroten van het aandeel 'geschikt wonen' in de gemeente. Door de toenemende vergrijzing stijgt het aantal ouderen in de gemeente en stijgt daarmee de zorgvraag. Door de veranderingen in de zorg en de veranderde wensen van senioren, zullen mensen langer in hun eigen woning blijven wonen. Een groot deel van de ouderen zal er voor kiezen in hun huidige woningen te blijven, maar ook het aantal ouderen dat op zoek gaat naar een geschiktere woning stijgt. Voor deze doelgroep zijn

'geschikte' woningen nodig, waar zorg kan worden verleend en waar de hiervoor noodzakelijke aanpassingen zijn gedaan of aangebracht kunnen worden.

Een complicerende factor is dat onduidelijk is hoeveel woningen in de bestaande voorraad geschikt zijn. Vanuit privacyoverwegingen kunnen gegevens over woningen die in het kader van de WMO in het verleden zijn gedaan hiervoor niet altijd worden gebruikt.

Aanpassingen zijn divers van aard. Het kan gaan om kleine, relatief goedkope, aanpassingen, maar het kan ook gaan om grote, dure aanpassingen. Beugels in de badkamer zijn in de meeste woningen makkelijk en goedkoop ter realiseren, terwijl een traplift niet altijd mogelijk is en een grote investering vergt. Niet alleen de aard van de aanpassing, maar vooral de indeling en het ontwerp van de woning maakt aanpassing mogelijk of onmogelijk, goedkoop of duur. Aanpasbaar bouwen is de woning op een zodanig manier ontwerpen en bouwen dat aanpassingen eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kunnen plaatsvinden. De woning hoeft daarbij niet op voorhand bestemd, toegewezen of ontworpen te zijn voor mensen met een beperking. Ook hier geldt dat deze vraag ontstaat vanuit de lokale behoefte. De toename van de zorgvraag en het beroep op middelen vanuit de WMO is een gevolg van de vergrijzing. Deze ontwikkeling gaat sowieso plaatsvinden en is niet gerelateerd aan het aantal geschikte woningen dat gebouwd wordt. Het realiseren kan juist hoge kosten in de toekomst voorkomen en er aan bijdragen dat middelen vanuit de WM, efficiënter kunnen worden ingezet.

Naast de woning is het voor wonen met zorg ook van belang om meer inzicht te krijgen wat er nodig is in de woonomgeving om inwoners op een volwaardige manier deel te laten nemen aan de samenleving. Op dit moment is onvoldoende duidelijk wat hiervoor nodig is in de woonomgeving. Het gaat daarbij niet alleen om de gebouwde omgeving en de inrichting van de openbare ruimte, maar vooral ook over de benodigde voorzieningen en de aanwezige zorginfrastructuur. Deze zaken vormen een randvoorwaarde voor de zelfredzaamheid van inwoners en noodzakelijk om ouderen langer, zelfstandig in hun eigen woonomgeving te laten wonen.

#### **4.4 Bestaande woningvoorraad**

In een geschikte oftewel aanpasbare woningen kunnen bewoners langer in hun eigen woning en woonomgeving blijven wonen. Dit is niet alleen een nadrukkelijke wens van veel mensen, maar zal in de toekomst ook steeds meer een noodzaak worden. Als een woning makkelijker aanpasbaar is, is het eenvoudiger en goedkoper om in de toekomst aanpassingen aan te brengen. Dit levert een financieel voordeel op. Op grond van de (Verordening)WMO vergoedt de gemeente een aantal van deze kosten. Aanpassingen aan de woning kunnen bovendien preventief werken. Zo kunnen relatief eenvoudige voorzieningen de kans op vallen en andere ongelukken in huis verkleinen. De gemeente wil dit stimuleren. Dit betekent dat in het uitvoeringsprogramma nader moet worden ingegaan op de volgende onderwerpen.

##### **Particulier**

Evenals bij het onderhoud van de woning is in de eerste plaats de eigenaar verantwoordelijk voor het geschikt maken van zijn wonen. Omdat de gemeente de ambitie heeft de zelfredzaamheid van haar inwoners te stimuleren en de WMOkosten in de toekomst zoveel mogelijk wil beperken, heeft ook de gemeente een verantwoordelijkheid in het geschikt maken van de woningvoorraad. De gemeente heeft niet de instrumenten om eigenaren te dwingen tot het aanpassen van hun woning.

Om eigenaren tot aanpassing van de woning te stimuleren, kan de gemeente in de eerste plaats eigenaren bewuster maken van nut en noodzaak van de het geschikt maken van de woningen. Door het verstrekken van informatie en advies kunnen eigenaren zich hiervan bewust worden gemaakt. Ook kan worden onderzocht of het mogelijk is om inwoners in financiële zin te ondersteunen in het geschikt maken van hun woning.



## Huur

Ook voor huurwoningen geldt dat in de eerste plaats de eigenaar verantwoordelijk is voor de aanpassing van de woning. Voor een aanpassingen in het kader van zorg heet ook de bewoner een verantwoordelijkheid. In Goirle zijn de meeste huurwoningen eigendom van woonstichting Leystromen. Van deze woningen is deels in beeld in hoeverre deze 'geschikt' zijn. Samen met de zorgaanbieder kan hiervan een beter beeld worden gekregen. Met deze corporatie kunnen afspraken gemaakt worden over de verduurzaming van de huurvoorraad. Vanuit haar volkshuisvestelijke taak met de corporatie bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Dit betekent dat met de corporatie afspraken kunnen worden gemaakt over het vergroten van het aandeel geschikte woningen in de gemeente. In het verleden zijn met de corporatie afspraken gemaakt over het toewijzen van (zorg)woningen. Op basis van de nieuwe Huisvestingswet zijn de mogelijkheden hiertoe beperkt. Samen met de corporatie moet worden onderzocht wat er nog wel en niet mogelijk is.

### 4.5 Nieuwbouw

Ook bij nieuwbouw kan het bouwen van een aanpasbare woning niet worden afgedwongen, maar is dit resultaat van onderhandelingen. Het nut en de noodzaak van een aanpasbare of aangepaste woning is niet afhankelijk van de locatie waar deze wordt gebouwd. Idealiter zou elke (nieuwbouw)woning aanpasbaar moeten zijn. Of iemand wel of niet met een functiebeperking wordt geconfronteerd is immers niet afhankelijk van de plek waar hij of zij woont. Het is lang niet altijd zo dat de bouwkosten van een aanpasbare woning hoger zijn dan voor een niet-aanpasbare woning. Bovendien is de aanpasbaarheid van een woning een kwaliteit die de woningen aantrekkelijke kan maken voor de koper.

Uit het Wbo 2014 en de demografische ontwikkelingen blijkt dat de grootste woonbehoefte in de gemeente Goirle op dit moment 'geschikte' woningen voor ouderen is. Locaties die op maximaal 800 meter van voorzieningen gelegen zijn, in principe geschikt worden geacht voor huisvesting voor deze doelgroep. Met voorziening wordt daarbij gedacht aan zorgvoorzieningen, maar ook centrumvoorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. Binnen deze gebieden, die zouden kunnen worden aangeduid als 'zorgcirkel' zouden in elk geval alle woningen moeten voldoen aan eisen voor aanpasbaar bouwen. Het handboek Woonkeur biedt hiervoor uitgangspunten. Locaties die voldoen aan het criterium van 800 meter kunnen in het bijzonder bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke opgave op het gebied van wonen en zorg en zouden om deze reden prioriteit krijgen in de woningbouwprogrammering. Aanpasbaar bouwen zou daarbij het uitgangspunt moeten zijn. Bij aanpasbaar bouwen wordt zowel bij de indeling van de woning als bij het ontwerp van de omgeving rekening gehouden met mensen met een beperking. De woning en de woonomgeving moeten daarbij toegankelijk zijn voor mensen met een rollator of rolstoel, de kamers in de woning zijn groot genoeg en de inrichting van de keuken en badkamer maken het mogelijk dat aanpassingen kunnen worden aangebracht op het moment dat de bewoner met een beperking zoals bijvoorbeeld het gebruik van een rolstoel geconfronteerd wordt. De woning is niet op voorhand aangepast, wat betekent dat iedereen in een aanpasbare woning kan wonen, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan het woongenot.

Gelet op het bovenstaande zou het uitgangspunt moeten zijn dat overal basispakket woonkeur voor woningen, woongebouwen en de woonomgeving wordt opgenomen in het programma van eisen bij nieuwe ontwikkelingen. Ondanks het feit dat dit niet afdwingbaar is en de gemeente ook op tal van andere terreinen eisen stelt aan nieuwbouw. Per (deel)project zou daarbij de afweging moeten worden gemaakt of het nuttig of noodzakelijk is om ook het pluspakket zorg te eisen. Hierbij val te denken aan ontwikkelingen die specifiek voor de doelgroep

worden ontwikkeld en mogelijk voor de doelgroep worden gelabeld, of ontwikkelingen die vanwege de ligging 'extra' geschikt zijn voor de doelgroep.

Als er aantoonbaar dat er goede redenen zijn om af te wijken van de eis van woonkeur, kan afgeweken worden van bovenstaand principe. Het college moet op dat moment expliciet de verschillende belangen tegen elkaar afwegen. Wanneer er belangen zijn die op dat moment, of voor een specifiek project, zwaarder wegen dan de aanpasbaarheid kan deze eisen voor specifieke projecten komen te vervallen. Voorbeelden hiervan zijn goedkope woningen voor starters die vanwege de prijs en inhoud niet kunnen voldoen of woningen in een monument waarbij karakteristieke waarden het onmogelijk maken.

### **Openbare ruimte**

Om mensen met een functiebeperking in hun eigen woning te laten wonen is de aanpasbaarheid van de woning niet voldoende. Ook de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte is hierbij van belang. De gemeente Goirle heeft zich al in het Integraal gehandicaptenbeleid van 2001 uitgesproken voor een maximale toegankelijkheid van de openbare ruimte en openbare gebouwen. Dit is later voortgezet in onder ander het WMO-beleid. In het recent vastgesteld GVVP is hier verdere invulling aan gegeven en is opgenomen dat bij de inrichting van de openbare ruimte de richtlijnen integrale toegankelijkheid van CROW wordt gehanteerd. Het uitgangpunt is maximale toegankelijkheid. Ook bij nieuwbouw worden deze criteria gehanteerd. Het vasthouden aan deze criteria, zowel in de bestaande woonomgeving als bij nieuwbouw zijn voorwaardelijk voor het bereiken van de gemeentelijke ambitie om alle inwoners van de gemeente op een volwaardige wijze deel te laten nemen aan de maatschappij.

## **Hoofdstuk 5**

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid kan als het gaat om de woningvoorraad op 2 manieren worden gebruikt.

- De mate waarin de woningvoorraad het milieu belast (zowel bij het bouwproces, als bij het gebruik): planet
- De bruikbaarheid van de woningvoorraad op de langere termijn (de mate waarin de woningvoorraad aansluit bij de woonwensen en behoeften van toekomstige woonconsumenten (of de mate waarin die op deze wensen kan worden aangepast): people en profit.

Het gaat bij duurzaamheid niet alleen om verbetering van de energetische waarde van de woning. In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de 'verduurzaming' van de woningvoorraad ten aanzien het toekomstgeschikt maken van bestaande woningen. In hoofdstuk 5, nieuwbouw, zal aandacht worden besteed aan de zorgvuldige toevoegingen aan de woningvoorraad om ook op (langere) termijn een de woningvoorraad te laten aansluiten op de vraag en niet te bouwen voor toekomstige leegstand. In dit hoofdstuk wordt daarom alleen ingegaan op de energetische verbetering van woningen.

Kijkend naar het gemeentelijk woningbouwprogramma en de bestaande woningvoorraad wordt duidelijk dat ruim 90% van de woningen die in 2040 in de gemeente Goirle staan, nu al bestaande voorraad is. Voor het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen zal daarom vooral ook gezocht moeten worden naar de verduurzaming van deze bestaande voorraad.

Het verbeteren van de energetische waarde van de woning kan leiden tot energiebesparing. Tegelijkertijd vergt deze verbetering een investering in de woningen. Beide hebben invloed op de woonlasten van de bewoner. Bij de keuze voor verduurzaming van de woning zal de betaalbaarheid van het wonen in de afweging betrokken moeten worden.

## **5.1 Bestaande woningvoorraad**

### Particuliere woningen

De woningvoorraad in de gemeente Goirle bestaat voor 69% uit koopwoningen. De primaire verantwoordelijkheid voor onderhoud en verbetering van de woning ligt bij de eigenaar. De gemeente heeft echter doelstellingen op het gebied van Co2 reductie en energiebesparing. De invloed van de gemeente op de particuliere voorraad is beperkt. Zoals eerder werd beschreven zal een aantal eigenaren er uit eigen beweging voor kiezen de woning te verduurzamen. De gemeente kan eigenaren die dit niet doen, niet verplichten tot aanpassingen. Er is geen wet-of regelgeving die deze mogelijkheid biedt. De gemeente kan wel op verschillende manieren eigenaren stimuleren aanpassingen aan de woning te doen.

De gemeente kan eigenaren tot aanpassing stimuleren door het verstrekken van subsidies of goedkope leningen. De gemeente zal hiervoor dan middelen beschikbaar moeten stellen. De gemeente kan ook eigenaren bewuster maken van nut en noodzaak van de verduurzaming van de woning. Door het verstrekken van informatie en advies kunnen eigenaren worden gefaciliteerd en wordt de stap om de woning te verduurzamen verkleind. Aansluiting bij regelingen die regionaal of landelijk bestaan kan een optie zijn.

In het kader van het duurzaamheidsbeleid zal worden onderzocht welke van dit soort maatregelen het meest effectief zijn en welke middelen de gemeente ter beschikking kan en wil stellen.

### **Huurwoningen / corporatie**

Naast koopwoningen zijn er in Goirle veel huurwoningen. Voor een deel zijn deze eigendom van particulieren. Hierbij geldt hetzelfde als voor koopwoningen. Het verschil is dat deze eigenaar niet de bewoner is. Het grootste deel van de huurwoningen zijn eigendom van woonstichting Leystromen. Met deze corporatie kunnen afspraken gemaakt worden over de verduurzaming van de huurvoorraad. Corporaties hebben een volkshuisvestelijke taak en zijn verplicht om een bijdrage te leveren aan het gemeentelijk woonbeleid. Dit betekent dat met de corporatie afspraken kunnen worden gemaakt over het verbeteren van de energetische waarde van hun bezit. Deze afspraken moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken die met de corporatie worden gemaakt.

## **5.2 Nieuwbouw**

Bij nieuwbouw kan de gemeente eisen en randvoorwaarden stellen ten aanzien van duurzaamheid en levensloopbestendigheid, maar deze zijn buiten wet-en regelgeving, niet afdwingbaar. Hoewel nieuwbouw maar een klein percentage van de woningvoorraad is, is duurzaamheid een voorwaarde bij nieuwbouw. Vanuit het principe van duurzaam ruimtegebruik vindt een zorgvuldige afweging plaats over de te bebouwen locatie en wordt zorgvuldig gekeken naar 'bouwen naar behoefte'. De bouw van een 'duurzame' woning is voor alle partijen (verkoper, koper, bewoner en gemeente) interessant. De kosten voor duurzaamheidstoepassingen in nieuwbouw zijn relatief gezien lager, dan bij het aanpassen van bestaande woningen. Lage energielasten zorgen voor lagere totale woonlasten. Dit maakt de woningen voor kopers interessant. Aanpasbaarheid van een woning maakt de woning toekomstbestendig. Dit zorgt er niet alleen voor dat de woning op de langere termijn bruikbaar is voor de eigenaar / bewoner, maar beïnvloed ook de verkoopbaarheid van de woning en dus de

waarde van de woning, in positieve zin. Het bouwen van energiezuinige en aanpasbare woningen is daarom voor alle partijen van belang.

Op dit moment is de EPC-norm bij nieuwbouw erg hoog. Dit betekent dat de energetische waarde van nieuwe woning automatisch goed is. Voor het behalen van langere termijn ambities (energie 0 woningen), is interessant om bij nieuwbouw te proberen om woningen nog duurzamer te ontwikkelen. Dit is bijvoorbeeld mogelijk bij bijzondere projecten of pilots. Vanuit het belang van de bewoner zijn hierbij de betaalbaarheid en het woongenot de belangrijkste criteria om hiervoor te kiezen.

## Hoofdstuk 6

# Nieuwbouw

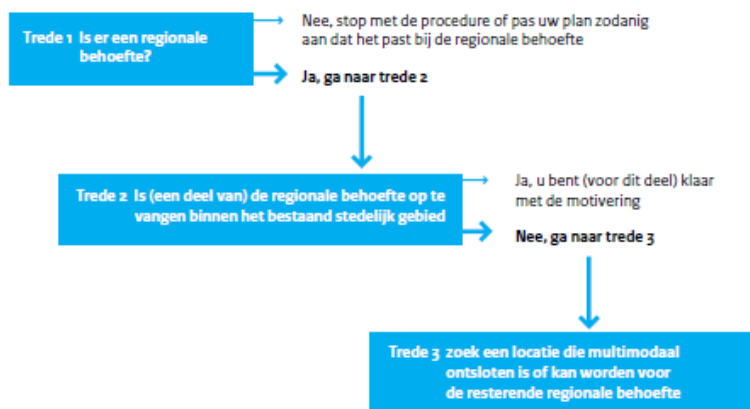
In de voorgaande hoofdstukken is uitgebreid ingegaan op de wensen en ambities ten aanzien van wonen in de gemeente Goirle. Het uitgangspunt daarbij is dat nieuwbouw kan worden ingezet als middel om doelen en ambities te bereiken en als midden om invulling te geven aan geconstateerde tekorten. Na vaststelling van deze woonvisie, zal het college van B&W, ter uitvoering van de visie, het gemeentelijk woningbouwprogramma opstellen. In het woningbouwprogramma wordt aangegeven welke nieuwbouwlocaties de komende jaren prioriteit krijgen. Voor de invulling van het gemeentelijk woningbouwprogramma moet rekening worden gehouden met een groot aantal factoren. Uitgangspunt is daarbij 'Bouwen naar behoefte'.

### 6.1 Woningbouwafspraken

In de woningbouwafspraken uit het RRO Midden-Brabant van 2014 is voor Goirle opgenomen dat de gemeente Goirle tussen 2014 en 2013 tussen de 795 (laag scenario) en 920 (hoog scenario) mag bouwen. Dit is de kwantitatieve woonbehoefte voor de gemeente Goirle. Binnen de gemeente zijn veel potentiële woningbouwlocaties. Er moet daarom een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Niet alleen omdat er niet meer woningen gebouwd 'mogen' worden, maar ook omdat wanneer er meer capaciteit wordt geboden dan er behoefte is, de kans groot is dat er uiteindelijk minder wordt gebouwd dan die behoefte. Bij te veel aanbod tegelijkertijd kunnen plannen elkaar onderling beconcurreren of zelfs elkaar in gijzeling nemen omdat bij geen van de plannen voldoende wordt afgenomen om te starten.

### 6.2 Ladder van Duurzame verstedelijking

Bij de afweging tussen de verschillende locaties moet in de eerste plaats worden gekeken naar de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een vereiste uit het Besluit ruimtelijke ordening. Schematisch ziet deze ladder er als volgt uit:



#### Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin

elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande oningbouwlocaties,

binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Kort gezegd is de vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

### **Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied**

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

### **Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied**

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Wetend wat de vraag is en welke kwaliteitseisen op het gebied van multimodaliteit gesteld worden, kan binnen de stedelijke regio gezocht worden naar passende locaties, die multimodaal ontsloten zijn of in de nabije toekomst ontsloten worden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een multimodale ontsluiting.

De 'ladder van duurzame verstedelijking' is een vereiste uit het bouwbesluit. Voordat een locatie in ontwikkeling kan worden genomen moeten de treden van deze ladder door de gemeente worden doorlopen. De eerste vraag (trede 1) die hierbij aan de orde is, is of er (regionale) behoefte voor deze ontwikkelingen. Bij de tweede trede moet de gemeente nagaan of aan deze behoefte invulling worden gegeven binnen bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied heeft daarbij de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Tot slot (trede 3) gaat de voorkeur uit naar locaties die multimodaal ontsloten kunnen worden.

### **6.3 Prioritering van woningbouwlocaties**

Kijken naar de potentiële woningbouwlocaties kunnen we concluderen dat deze ruimte bieden voor meer woningen dan waaraan behoefte is. Voor het woningbouwprogramma betekent dit dat een afweging moet worden gemaakt, waarbij wordt bepaald welke projecten prioriteit moeten krijgen.

De ladder van Duurzame Verstedelijking is een wettelijk vereiste en is daarom een eerste criterium waaraan moet worden getoetst. Bouwen naar behoefte is daarbij leidend.

Wanneer er meerdere locaties zijn die in de woonbehoefte kunnen voorzien, moeten op basis van de ladder locaties in bestaand stedelijk gebied (inclusief invullen van leegstand) voorkeur krijgen. Zijn er dan nog steeds meer potentiële locaties dan ruimte binnen de woningbouwafspraken kan worden gekeken naar nut en noodzaak op grond van andere beleidsdoelen van de gemeente. Dit betekent dat voor de prioritering van de woningbouwlocaties getoetst moet worden aan de volgende criteria (in deze volgorde):

- Woonbehoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief);
- Duurzaam ruimtegebruik:
  - Leegstand
  - Bestaand stedelijk gebied
- Nut en noodzaak van ontwikkeling vanwege andere beleidsdoelen
  - In willekeurige volgorde bijvoorbeeld: stedenbouw, cultuurhistorie, grondpositie en sturingsmogelijkheden.

### **6.4 Voorwaarden bij nieuwbouw**

Naast de afweging die moeten worden gemaakt op basis van de vorige paragraaf, is er een aantal voorwaarden waaraan nieuwbouw moet voldoen. Dit in elk geval wettelijke voorschriften vanuit het Wro en ander ruimtelijke regelgeving (in de toekomst de Omgevingswet). Hieronder valt ook de economische haalbaarheid van een ontwikkeling.

Bouwen naar behoefte is het eerste criterium waaraan een locatie moet voldoen. Bij het opstellen van het programma wordt daarom gekeken naar de kenmerken van de locatie en de vraag of er op die locatie invulling kan worden gegeven aan de woonbehoefte. Bij de verdere ontwikkeling is bouwen naar behoefte een voorwaarde waaraan moet worden voldaan.

Daarnaast zijn in deze woonvisie ambities vastgelegd op het gebied van wonen en zorg en duurzaamheid. Ook dit zijn voorwaarden waaraan moet worden voldaan bij de verdere ontwikkeling.