

## Inleiding/aanleiding

In de gemeenteraadsvergadering van 2 juni 2020 is door een aantal partijen gezamenlijk een motie ingediend waarin een herijking van de Woonvisie is voorgesteld. De reden voor deze motie is dat:

- In de praktijk blijkt dat de gewenste woningtypen en gewenste prijscategorieën zoals benoemd in tabel 2 van de Woonvisie, niet met elkaar verenigbaar zijn;
- Dat daarom één van de belangrijkste doelen uit de Woonvisie, betaalbaar aanbod voor starters, jongeren en senioren, onder druk staat.

Het college heeft toegezegd deze motie over te nemen, mits dit inhoudt dat het een addendum van de Woonvisie betreft. Partijen hebben dit tijdens de vergadering bevestigd, waarbij is geconcludeerd dat:

- De doelen en ambities uit de Woonvisie niet ter discussie staan;
- Er op dit moment geen nieuw woonbehoefteonderzoek hoeft worden gedaan;
- Het addendum moet ingaan op de mismatch tussen de gewenste woningtypen en de gewenste prijsklassen;
- Het addendum moet daarmee antwoord geven op de vraag of, gelet op de doelstellingen van de Woonvisie, het sturen op prijs of het sturen op woningtype het zwaarst moet wegen.

In dit addendum gaan we achtereenvolgens in op de kaders van de Woonvisie, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de stand van zaken van het woningbouwprogramma in de gemeente. Tot slot stellen we een aantal uitgangspunten vast die richtinggevend zijn voor de afweging om mee te willen werken aan nieuwe woningbouwlocaties.

## 1. Achtergrond

### 1.1. Kaders Woonvisie 2019

In de Woonvisie 2019 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld waarbinnen het woonbeleid van de gemeente Goirle in de jaren 2019-2022 wordt uitgevoerd.

De visie op het wonen in Goirle is hierin als volgt vastgelegd:

‘Voor de toekomst van Goirle vinden wij een gezonde en evenwichtige bevolkingssamenstelling op korte, middellange en lange termijn van groot belang. Wij willen voorkomen dat de focus bij nieuwbouw op een enkele groep komt te liggen. Wij willen voor alle leeftijdsgroepen woningen die aansluiten bij de behoefte. Daarmee verhinderen wij dat inwoners gedwongen worden om uit Goirle te vertrekken.

Verder vinden we het van belang dat de mogelijkheden van de bestaande voorraad optimaal worden benut om tegemoet te komen aan de woningbehoefte.’

Deze visie is uitgewerkt in de thema’s doelgroepen, duurzaamheid, woonomgeving en nieuwbouw. In dit addendum zijn al deze thema’s aan de orde voor zover de doelstellingen betrekking hebben op nieuwbouw<sup>1</sup>.

Het gaat dan om de volgende doelstellingen:

doelstelling 1	We organiseren dat er voldoende aanbod voor jongeren en starters is.
doelstelling 2	We zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen.

<sup>1</sup> Doelstellingen 4, 5 en 6 van de Woonvisie hebben geen betrekking op het woningbouwprogramma.

doelstelling 3	We zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden.
doelstelling 7	Het energieverbruik in woningen moet omlaag en de energie die wordt gebruikt moet duurzaam worden opgewekt.
doelstelling 8	We nemen signalen uit het kwalitatieve woningbehoefteonderzoek mee bij het beheer en inrichting van de openbare ruimte en bij het ontwikkelen van de nieuwe woningbouwlocaties.
doelstelling 9	Het aantal toe te voegen woningen spreken we jaarlijks af in de regionale woningbouwafspraken.
doelstelling 10	We voegen die woningen en woonmilieus toe waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming.
doelstelling 11	We hanteren bij de prioritering van woningbouwlocaties het gewenste bouwprogramma (tabel 2) en aanvullend de criteria duurzaamheid, levensloopbestendigheid en ruimte voor CPO-initiatieven.

### **Gewenst woningbouwprogramma**

In de Woonvisie is in tabel 2 het gewenste bouwprogramma opgenomen. De percentages in deze tabel zijn gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek dat in 2018 regionaal is uitgevoerd. Dit onderzoek biedt inzicht in de balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Om dit inzicht te verkrijgen is aan inwoners gevraagd naar hun woonwensen waar het gaat om prijs, type en woonmilieu. Er is hierbij gecorrigeerd naar inkomen, zodat de woonwensen die in het onderzoek naar voren komen realistisch zijn.

Voor wat betreft woningtype en woonmilieu geeft het onderzoek, en daarmee tabel 2 uit de Woonvisie inzicht in de woonwensen van mensen die willen verhuizen. De gemeente Goirle heeft aanvullend op het onderzoek starters en jongeren gesproken over hun woonwensen. Uit deze gesprekken is gebleken dat hun wensen aansluiten op de resultaten van het onderzoek. Het gewenste bouwprogramma komt voort uit het verschil tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Woningen die vrijkomen door doorstroming zijn hier dus in meegerekend.

### **1.2. Ontwikkelingen**

De Woonvisie is in juli 2019 vastgesteld op basis van de toen bekende gegevens en toen geldende inzichten. De woningmarkt is voortdurend in beweging. Factoren zoals werkgelegenheid, loonkosten, ontwikkelingen op de hypotheekmarkt, bouwkostenontwikkelingen, wijzigingen in wet- en regelgeving zijn allemaal van invloed op de woningmarkt en de nieuwbouw. De veranderde omstandigheden zijn niet van invloed op de visie op wonen en de benoemde doelstellingen. De veranderde omstandigheden moeten echter wel worden betrokken bij de nadere uitwerking en uitvoering omdat ze van invloed zijn op de haalbaarheid van de doelstellingen en de te nemen maatregelen. De snelle veranderingen in de wereld om ons heen maken het nodig om vinger aan de pols te houden en flexibiliteit in de plannen is noodzakelijk om hierin mee te kunnen bewegen.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

### **Goirle bouwt (veel) meer woningen**

Bij de vaststelling van de Woonvisie vormde de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2018 van de provincie het uitgangspunt voor de kwantitatieve opgave. Dit betekende dat er in de jaren 2019-2029 enkel voor de eigen/lokale behoefte zo'n 90 tot 100 woningen per jaar mochten worden gebouwd. In 2020 is de nieuwe prognose vastgesteld waarmee de bouw mogelijkheden voor eigen behoefte, groter zijn geworden. Daarnaast mag Goirle, op basis van de afspraken met de gemeente Tilburg over de ontwikkeling van Bakertand, de gehele Bakertand én 100 woningen extra in de Zuidrand bouwen voor regionale behoefte.

Ook zijn de Brabantse Omgevingsvisie en de Brabantse agenda wonen vastgesteld waarmee meer ruimte ontstaat voor het toevoegen van woningen in bestaand stedelijk gebied. Tot slot heeft het Rijk op dit moment grote woningbouwambities. Hierbij wordt geprobeerd om woningbouw te versnellen. Hoewel het woningtekort in Brabant aanzienlijk lager is dan in andere delen van Nederland betekent dat voor regio Hart van Brabant en daarmee Goirle, dat er een fors hogere bouwopgave ligt dan werd geprognostiseerd in 2018.

Voor de nieuwbouw in de gemeente Goirle betekent dit dat locaties niet langer geprioriteerd hoeven te worden en ook nieuwe locaties in ontwikkeling genomen kunnen worden. Hierbij plaatsen we wel de kanttekening dat de gemeente nog steeds verantwoordelijk is voor de 'goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent concreet dat inbreiding vóór uitbreiding gaat én dat bij woningbouwontwikkelingen de woonbehoefte aantoonbaar moet zijn.

Nu prioritering niet langer nodig is heeft het college in de notitie [Woningbouwprogramma en prioritering 2020](#) vastgelegd hoe zij stuurt op het gewenste programma.

### **Eisen ten aanzien van duurzaamheid, milieu, water, verkeer en andere omgevingsaspecten worden hoger**

In de afgelopen jaren leggen eisen ten aanzien van bijvoorbeeld duurzaamheid, water en klimaat een grote druk op de realisatie van projecten en de exploitatie van projecten. De opgaven voor natuur, groen en landschap zijn integraal onderdeel van de verstedelijkingsopgave en woningbouwambities. Wettelijke eisen en ambities op deze terreinen dragen bij aan een gezonde en veilige woonomgeving en de energietransitie, maar leggen druk op de exploitatie van ontwikkellocaties.

### **Druk op de sociale huur neemt toe door extramuralisering/decentralisering in de zorg en de huisvesting van bijzondere doelgroepen**

De toenemende behoefte aan sociale huurwoningen als gevolg van de vergaande extramuralisatie in de zorg is niet geheel onvoorzien en grotendeels verwerkt in de bevolkings- en woningbehoefteprognose. De uitstroom beschermd wonen alsmede taakstelling vergunninghouders zijn echter harder gestegen dan eerder werd verwacht dit zorgt eveneens voor een toenemende druk op de sociale huur op de korte termijn.

In het rekenkamerrapport 'Wel of niet thuis geven' dat afgelopen december is uitgekomen, gaat de rekenkamer hierop in. De behoefte aan het aantal extra sociale huurwoningen die de rekenkamer in het rapport heeft berekend zijn, kijkend naar het totale bouwprogramma van de gemeente, in overeenstemming met de gewenste percentages sociale huur uit tabel 2 van de Woonvisie.

### **Stijgende bouwkosten en woningprijzen**

In de afgelopen jaren zijn de woningprijzen sneller gestegen dan verwacht. Dit heeft deels te maken met de druk op de woningmarkt en het woningtekort, maar ook met de onverwacht snel gestegen bouwkosten (o.a. hogere loonkosten en grondstofprijzen). Op deze ontwikkelingen heeft de gemeente geen invloed. Met name doelgroepen die zijn aangewezen op kleinere, betaalbare woningen zijn hiervan de dupe. Het realiseren van voldoende betaalbaar aanbod voor jongeren, ouderen en starters in de nieuwbouw kan alleen door het realiseren van kleinere woningtypen en verdichten van locaties (d.m.v. hoogbouw of kleinere kavels).

### **De nieuwe woningbouwlocaties<sup>2</sup> in Goirle zijn binnenstedelijk**

De kenmerken van een locatie zijn medebepalend voor het gewenste woonmilieu en de hieraan gekoppelde randvoorwaarden ten aanzien van stedenbouw, groen, verkeer en milieu. Eventuele belemmeringen (bijvoorbeeld geluid of milieu) op een locatie zijn een gegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Dit maakt veel van de locaties minder geschikt voor het realiseren van een dorps-woonmilieu, maar uitermate geschikt voor (kleine) betaalbare woningen voor senioren en starters omdat de meeste van deze locaties nabij voorzieningen zijn gelegen.

#### **1.3 Sturing op woningbouwlocaties**

In het woningbouwprogramma is opgenomen dat het college de doelen uit de woonvisie wil bereiken door te sturen op nieuwe woningbouwlocaties door randvoorwaarden te stellen. Hierbij komen de volgende vragen aan de orde:

- Waar worden de woningen gebouwd?
- Voor wie wordt er gebouwd?
- Wat wordt er gebouwd?
- Aan welk ander beleidsdoel wordt bijgedragen bij realisatie van het project?
- Hoe past het plan in het totale woningbouwprogramma?

Het college geeft met het beantwoorden van deze vragen het voorkeursscenario voor de locatie. Initiatiefnemers kunnen aan de hand hiervan hun initiatief vormgeven en indienen. Het college toetst het initiatief aan de randvoorwaarden. Op het moment dat initiatiefnemers, gemotiveerd, afwijken van de gestelde randvoorwaarden, maakt het college de afweging of zij wel of niet wil meewerken aan de ontwikkeling. Hierbij weegt het college de verschillende beleidsdoelen. Niet alleen op het gebied van wonen, maar onder andere ook duurzaamheid, verkeer, klimaat en groen.

De gemeente kan sturen op het programma en eisen stellen aan woningbouw. Hierbij stelt de gemeente vast wat er wél en wat er níet mag. Wat de gemeente niet kan, is afdwingen dat er daadwerkelijk gebouwd wordt als ze zelf de grond niet in eigendom heeft. Op het moment dat een project financieel niet haalbaar is zal de initiatiefnemer niet gaan bouwen. Als blijkt dat initiatiefnemers niet kunnen of willen bijdragen aan de gestelde randvoorwaarden op een locatie, kan de gemeente afwegen of actieve grondpolitiek een oplossing kan bieden. Hoe zij deze afweging maakt is beschreven in de grondnota.

Mochten feiten en omstandigheden veranderen, waardoor op een later moment wijzigingen nodig zijn, wordt opnieuw een afweging gemaakt. Flexibiliteit is nodig om in te kunnen spelen op (behoefte) ontwikkelingen.

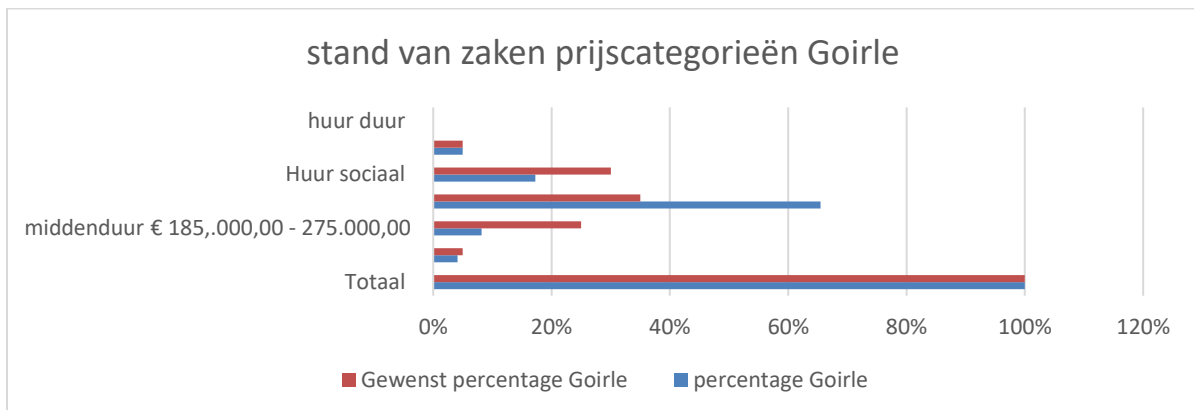
## **2. Stand van zaken woningbouw**

Het woningbouwprogramma dat in 2020 is vastgesteld, geeft inzicht in de stand van zaken van het gewenste woningbouwprogramma. Het volledige programma treft u aan in de bijlage. In de volgende diagrammen is zichtbaar gemaakt in hoeverre de bestaande plannen in de gemeente Goirle al bijdragen aan het bereiken van de gewenste percentages van het gewenste programma en waar op de nieuwe woningbouwlocaties nog extra inspanning gewenst is.

---

<sup>2</sup> Zie prioriteringsnotitie woningbouwlocaties

## Prijscategorieën kern Goirle in harde en gebonden capaciteit vanaf 1-7-2019 tot 1-1-2021:



Dit betekent dat er om de gewenste percentages uit de Woonvisie te behalen:

- Geen extra opgave meer is voor dure huur of koop;
- Nog sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden aan het programma;
- Er nog een grote behoefte is aan middendure koop;
- Er nog een kleine behoefte is aan extra goedkope koop.

## Prijscategorieën kern Riel in harde en gebonden capaciteit vanaf 1-7-2019 tot 1-1-2021



Voor Riel geldt dat er op dit moment slechts 2 projecten in harde capaciteit (Leyoever en Heisteeg) in het woningbouwprogramma zijn opgenomen. Voor beide locaties geldt dat enkel dure woningen worden gebouwd. Voor de overige projecten zijn inmiddels randvoorwaarden opgesteld, maar nog geen besluiten genomen. Hieruit blijkt dat:

- Er geen extra opgave is voor dure huur of koop;
- Er nog behoefte is aan sociale en middendure huurwoningen;
- Er grote behoefte is aan middendure koop;
- Er een kleine behoefte is aan goedkope koop.

### Belangrijke kanttekeningen bij de prijscategorieën:

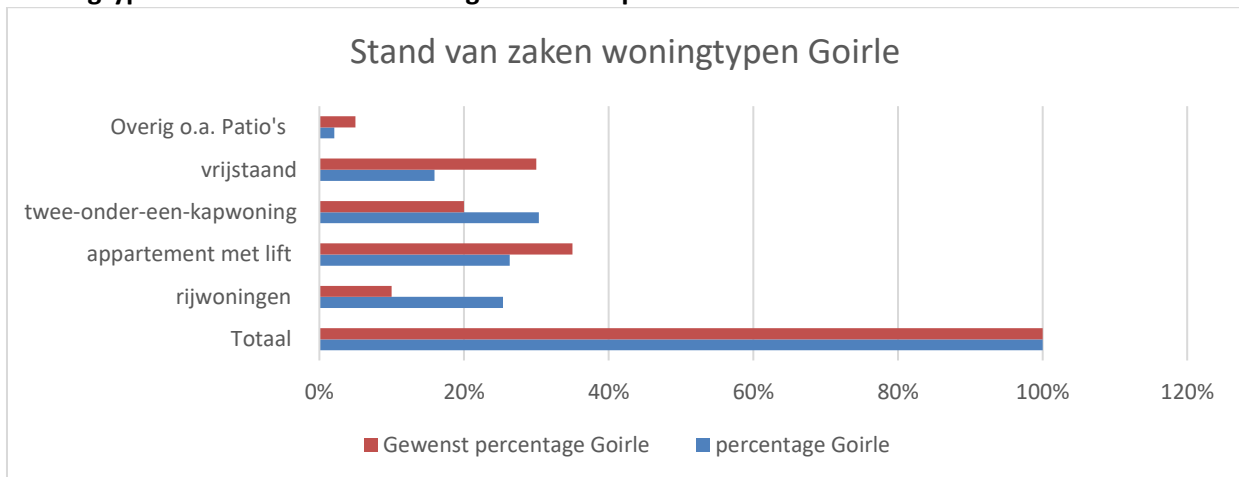
Dit betekent niet dat de andere categorieën op de nieuwe locaties niet gerealiseerd zouden mogen worden, het betreft immers percentages van het totaal. Daarbij komt dat projecten die enkel bestaan uit woningen in de categorie goedkoop en middenduur, niet realiseerbaar zijn zonder dure woningen om de kosten voor realisatie te drukken. Er zullen dus altijd gemengde programma's

moeten worden gebouwd. Hier moet terdege rekening mee worden gehouden bij de ontwikkeling van projecten.

#### Prijzontwikkeling

De in de woonvisie opgenomen prijscategorieën zijn statisch. Om een realistisch beeld te hebben van de marktwerking en de ontwikkelingen op de woningbouw moeten we ieder jaar een indexering op de financiële ontwikkelingen doen. In de conclusies op pagina 9 vindt u de aanbeveling om daar beter op aan te sluiten.

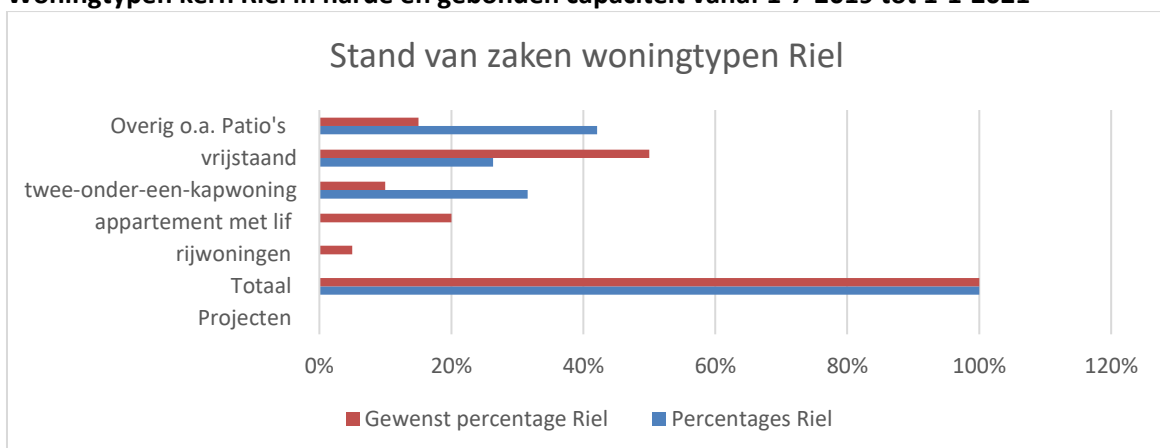
#### Woningtypen kern Goirle in harde en gebonden capaciteit vanaf 1-7-2019 tot 1-1-2021



Kijkend naar de plannen die tot dusver in harde of gebonden capaciteit vastliggen, kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Er is geen behoefte aan extra rijwoningen;
- Er moeten nog appartementen met lift aan het programma worden toegevoegd;
- Er wordt voldoende voorzien in tweekappers;
- Er is nog behoefte aan vrijstaande woningen;
- Er is behoefte aan bijzondere woonvormen, waaronder patio's.

#### Woningtypen kern Riel in harde en gebonden capaciteit vanaf 1-7-2019 tot 1-1-2021



Voor Riel geldt dat er bij de nieuwe projecten:

- Behoeft is aan appartementen met lift;
- Rijwoningen;

- Vrijstaande woningen.

### Absolute aantallen

In de afgelopen decennia heeft de gemeente Goirle gemiddeld ongeveer 100 woningen per jaar gebouwd. Dit bouwtempo sluit aan bij de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2018.

Nu de gemeente (veel) meer woningen bouwt dan eerder was voorziening is het interessant om na te gaan in hoeverre het gewenste woningbouwprogramma wordt behaald in absolute aantallen. De percentages uit het woningbouwprogramma geven niet direct zicht op hoeveel woningen er nu daadwerkelijk in de verschillende prijscategorieën en woning typologieën gebouwd worden. Zeker op het moment dat er om méér goedkope woningen te realiseren het totaal aantal woningen hoger wordt. Op dat moment verandert er immers weinig in percentages, maar worden wel meer woningen voor de doelgroep gerealiseerd.

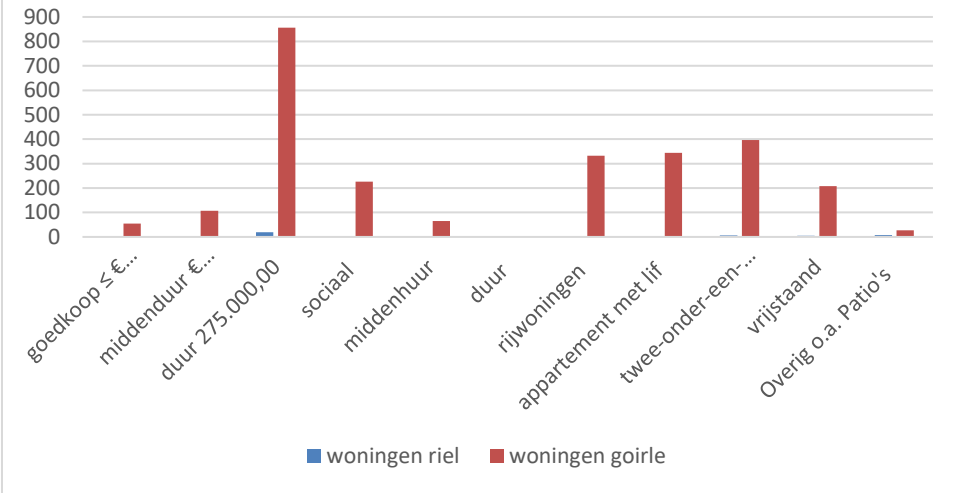
Voor de berekening gaan we uit van 100 woningen per jaar voor Goirle (1000 in totaal) en 10 woningen per jaar voor Riel (100 in totaal).

In de navolgende tabel zijn de absolute aantallen per categorie en per type woning opgenomen die tot nu toe in harde of gebonden capaciteit vastliggen.

Nieuwe projecten die zijn benoemd in de notitie woningbouwprogramma en prioritering worden hierin opgenomen zodra het college een besluit heeft genomen of aan het initiatief medewerking kan worden verleend. Dit is het moment dat ook deze plannen in de definitie gebonden capaciteit vallen.

	goedkoop ≤ € 185.000,00	middeندهuur € 185.000,00 - 275.000,00	duur 275.000,00	sociaal	middeندهuur	duur	rijwoningen	appartement met lif	twee-onder-een-kapwoning	vrijstaand	Overig o.a. Patio's
woningen riel	0	0	19	0	0	0	0	0	6	5	8
woningen goirle	54	107	856	226	65	0	332	344	397	208	27

### Grafiektitel





## Conclusies

- De uitkomsten van het woningbehoefte-onderzoek geven, ondanks dat het een aantal jaren geleden is uitgevoerd, voldoende inzicht in de woonbehoefte en woningvraag.
- Het realiseren van het gewenste woningbouwprogramma blijft leidend bij ontwikkelingen.
- Projecten die enkel bestaan uit woningen in de categorie goedkoop en middenduur, zijn niet realiseerbaar zonder dure woningen om de kosten voor realisatie te drukken.
- Ontwikkelingen op de woningmarkt maken de realisatie daarvan echter moeilijker dan eerder verwacht.
- De betaalbaarheid van woningen staat onder druk. Door de stijgende woningprijzen zijn de vrijkomende woningen in de bestaande voorraad duurder dan eerder werd verwacht, door de stijgende bouwkosten zijn de gewenste woningtype lastig te realiseren voor de gewenste prijs.
- Het realiseren van voldoende betaalbaar aanbod voor starters, jongere en ouderen zal daarom niet altijd in het gewenste woningtype of woonmilieu kunnen worden gerealiseerd.
- Dit heeft ook te maken met de locatiemarkten van de nieuwe locaties die binnenstedelijk en van beperkte omvang zijn.
- Daar staat tegenover dat in het huidige programma, met name op de locaties Bakertand, Zuidrand en Boschkens, veel wordt gerealiseerd voor doorstroming voor gezinnen.
- Gelet op de locatiemarkten is dit ook logisch.
- Er is een spanningsveld tussen de woningwens en de woningbehoefte. Met de stijgende woningprijzen en andere ontwikkelingen hiervoor zijn beschreven is het niet altijd mogelijk om een woning in de gewenste prijscategorie ook in het gewenste woningtype te bouwen. Dit kan betekenen dat de woning die voor een woningzoekende betaalbaar is, niet altijd de woningen in het gewenste woningtype is. Van belang daarbij is dat de betaalbaarheid voor de woningzoekende een gegeven is en het type woning vaker een wens is. Ondanks het gegeven dat de gewenste prijscategorie en woningtypologie mogelijk niet altijd verenigbaar zijn, kunnen er naar verwachting voldoende betaalbare woningen voor jongeren en starters worden gerealiseerd, maar mogelijk niet het woningtype dat deze doelgroep het liefst wil.
- Om realistisch beeld te hebben van de marktwerking en de ontwikkelingen op de woningbouw moeten we ieder jaar een indexering op de financiële ontwikkelingen doen. Hiervoor wordt aanbevolen om aan te sluiten bij de grenzen die provincie Noord-Brabant jaarlijks vaststelt. De door de provincie gehanteerde prijsgrenzen zijn gekoppeld aan de Brabantse prijsindices die het CBS publiceert met betrekking tot kooprijsontwikkelingen van koopwoningen. Hierin wordt rekeningen gehouden met prijzen in de bestaande voorraad, maar ook met ontwikkelingen in bouwkosten.

- Voor 2021 zijn deze als volgt:

Huur sociaal:	< € 752,00
Huur middenduur:	€ 752,00 - €1.000,00
Huur duur:	> € 1.000,00
Koop goedkoop:	< € 210.000,00
Koop middenduur:	€ 210.000,00 - € 320.000,00
Koop duur:	> € 320.000,00

Vervolg:

De woningmarkt is dynamisch en ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Om die reden is afgesproken dat

- De formats per project én het totaaloverzicht woningbouwprogramma 4 keer per jaar aan te bieden aan de gemeenteraad;
- In principe 1 x per jaar de ontwikkelingen en het woningbouwprogramma met elkaar te bespreken;
- Aan het eerder vastgestelde procedureschema<sup>3</sup> toe te voegen dat het college de raad informeert over vastgestelde randvoorwaarden voor een locatie.

Om hier concrete invulling aan te geven is daarom aan de regiegroep het verzoek gedaan om

- Voor het zomerreces een beeldvormende avond/thema-avond over Wonen te reserveren.
  - Van deze avond een interactieve avond maken.
  - In elk geval de volgende onderwerpen aan de orde te laten komen (voor 2021):
    - Stand van zaken woningbouwprogramma (wat is er afgelopen jaar gedaan, welke wijzigingen zijn er, hoe staan we ten aanzien van de doelen van de Woonvisie).
    - Gesprek met Leystromen, vooruitlopend op het bod prestatieafspraken. O.a. bijzondere doelgroepen en de woningtoewijzing.
    - Inzicht in het systeem en de definities die worden gehanteerd.
    - Stand van zaken evaluatie.
    - Stand van zaken bijzondere doelgroepen (vergunninghouders, uitstroom beschermd wonen).
-