

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Zaaknummer: 2021-006217

Onderwerp

Addendum Woonvisie

Datum voorstel Datum raadsvergadering

Voorstel

1. Het Addendum, Woonvisie 2019 vast te stellen.
2. Daarmee vast te stellen dat:
 - Het gewenste woningbouwprogramma zoals opgenomen in tabel 2 van de Woonvisie 2019, leidend is bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties;
 - Specifieke locatiemarkten het niet op alle locaties mogelijk maken om de gewenste woonmilieus woningtypen te realiseren;
 - Recente ontwikkelingen in de woningmarkt van invloed zijn op de realisatie van het gewenste woningbouwprogramma;
 - De gewenste woningtypen en prijscategorieën mogelijk niet altijd en overal te verenigen zijn, maar de verwachting is dat er voldoende betaalbaar aanbod voor starters, jongeren en ouderen kan worden gerealiseerd;
 - Daarmee wordt bijgedragen aan de doelstellingen van de Woonvisie;
 - In de afweging per locatie het totale woningbouwprogramma wordt meegewogen.
3. De prijsgrenzen voor de woningcategorieën jaarlijks vast te stellen zodat zij in overeenstemming zijn met de ontwikkelingen in de woningmarkt.
4. De prijsgrenzen voor 2021 als volgt vast te stellen:

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

Inleiding

In de gemeenteraadsvergadering van 2 juni 2020 is afgesproken een addendum op de Woonvisie 2019 te maken. De aanleiding hiervoor was dat in de praktijk is gebleken dat de verschillende kenmerken van woningen en woningbouwlocaties uit het gewenste woningbouwprogramma, niet altijd verenigbaar zijn. Hierbij is expliciet aandacht gevraagd voor de vraag of het sturen op de woningprijs óf het sturen op het woningtype het zwaarst zou moeten wegen bij nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Ambtelijke bijstand: Hanneke van Lieshout

Zaaknummer 2021-006217

Agendapunt:

In het addendum gaan we in op de kaders van de Woonvisie, recente ontwikkelingen op de woningmarkt en leggen we vast hoe we invulling geven aan het woningbouwprogramma binnen de kaders van de Woonvisie 2019.

Argumenten

1.1 Het addendum geeft richting hoe we binnen de door de raad gestelde kaders invulling geven aan de nieuwbouw in de gemeente.

Doelstelling 10 van de woonvisie stelt dat we woningen en woonmilieus toevoegen waaraan op de lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming. Het gewenste woningbouwprogramma is hiervoor het uitgangspunt. Als initiatiefnemers willen afwijken van dit gewenste programma moeten initiatiefnemers dat motiveren en kan het college afwegen hieraan mee te werken en af te wijken. Het addendum geeft richting aan deze afweging.

2.1 Het addendum geeft richting voor de afweging of kan worden meegewerkt aan ontwikkelingen.

Om de afweging te maken om mee te werken aan ontwikkelingen waarbij wordt afgeweken van het gewenste programma, zijn de doelstellingen en ambities van de Woonvisie leidend. Dit betekent dat:

- Indien een keuze moet worden gemaakt tussen het gewenste woningtype of de betaalbaarheid, de betaalbaarheid zwaarder weegt;
- In de motivatie moet worden opgenomen aan welke doelstellingen, en in welke mate wordt bijgedragen;

3.1 De prijsgrenzen moeten in overeenstemming zijn met de ontwikkelingen in de woningmarkt.

De prijsgrenzen zoals zijn benoemd in tabel 2 van de Woonvisie, dateren uit 2018 en zijn sinds die tijd niet meer geïndexeerd. Gelet op onder andere de stijgende bouwkosten, strengere omgevingseisen en de waardeontwikkeling in de woningvoorraad zijn deze niet langer Door provincie Noord Brabant worden jaarlijks prijsgrenzen voor nieuwbouw vastgesteld. De door de provincie gehanteerde prijsgrenzen zijn gekoppeld aan de Brabantse prijsindices die het CBS publiceert met betrekking tot kooprijsoontwikkelingen van koopwoningen. Hierin wordt rekeningen gehouden met prijzen in de bestaande voorraad, maar ook met ontwikkelingen in bouwkosten.

3.2 De prijsgrenzen zoals door provincie Noord-Brabant worden vastgesteld zijn gebaseerd op cijfer van CBS.

De prijsgrenzen voor woningbouw zijn gekoppeld aan de prijsindices voor Brabant die elk kwartaal door CBS worden gepubliceerd.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Samenwerking

Niet van toepassing.

Agendapunt:

Communicatie

De Woonvisie en addendum worden verstrekt aan initiatiefnemers voor nieuwe woningbouwlocaties.

Vervolg

Het addendum is één van de kaders waarmee het college, samen met ontwikkelende partijen uitvoering geeft aan de nieuwbouw in Goirle.

Bijlagen

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Jolie Hasselman, secretaris

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester
Jolie Hasselman, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2021

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Het Addendum, Woonvisie 2019 vast te stellen.
2. Daarmee vast te stellen dat:
 - Het gewenste woningbouwprogramma zoals opgenomen in tabel 2 van de Woonvisie 2019, leidend is bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties;

Agendapunt:

- Specifieke locatiekenmerken het niet op alle locaties mogelijk maken om de gewenste woonmilieus woningtypen te realiseren;
 - Recente ontwikkelingen in de woningmarkt van invloed zijn op de realisatie van het gewenste woningbouwprogramma;
 - De gewenste woningtypen en prijscategorieën mogelijk niet altijd en overal te verenigen zijn, maar de verwachting is dat er voldoende betaalbaar aanbod voor starters, jongeren en ouderen kan worden gerealiseerd;
 - Daarmee wordt bijgedragen aan de doelstellingen van de Woonvisie;
 - In de afweging per locatie het totale woningbouwprogramma wordt meegewogen.
3. De prijsgrenzen voor de woningcategorieën jaarlijks vast te stellen zodat zij in overeenstemming zijn met de ontwikkelingen in de woningmarkt.
4. De prijsgrenzen voor 2021 als volgt vast te stellen:
- | | |
|------------------|-----------------------------|
| Huur sociaal: | < € 752,00 |
| Huur middenduur: | € 752,00 - € 1.000,00 |
| Huur duur: | > € 1.000,00 |
| | |
| Koop goedkoop: | € 210.000,00 |
| Koop middenduur: | € 210.000,00 - € 320.000,00 |
| Koop duur: | > € 320.000,00 |

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van

, de voorzitter

, de griffier