

WOONVISIE GEMEENTE GOIRLE

TERUGMELDING BIJENKOMST PORFESSIONELE PARTIJEN 1-11-2018

De door de deelnemers aan de bijeenkomst met professionele partijen op 1-11-2018 ingebrachte onderwerpen voor de woonvisie zijn gegroepeerd tot een 6-tal clusters die zijn besproken in drie subgroepen. Hieronder vindt u als afgesproken een terugmelding van de opgehaalde onderwerpen en een korte weergave in steekwoorden van het besprokene in de subgroepen.

Nieuwbouw

- *Middenhuur €700-€1.000 toevoegen*: nieuwe doelgroep; beperkt aanbod in bestaande woningvoorraad; toevoegen door nieuwbouw, goed voor de doorstroming .
Sturende rol gemeente, realisatie ontwikkelaar.
- *Traditioneel bouwen*: Goorlenaar is juist wel traditioneel; vraagt woning met hoge kwaliteit en tuin: vrijstaand, 2-1-kap, rijwoning; huishoudens maken wooncarrière vanuit Tilburg naar Goirle. Meer aandacht voor biodiversiteit: beter onderhoud wijkgroen, nestvoorzieningen in de wijk, minder bestrating tuinen.
Sturende, informerende rol gemeente, realisatie ontwikkelaar.
- *Hoogwaardige kwaliteit toevoegen*: meer levensloopbestendige, aanpasbare woningen en patiowoningen, doelgroep 55-plus. Meer aandacht voor duurzaamheidseisen.
Sturende (programmering) en informerende (duurzaamheid) rol gemeente, realisatie ontwikkelaar (koop, duurdere huur) en Leystromen (sociale huur).
- *Gedifferentieerd en flexibel toevoegen*: CPO , Programma van bouwkundige eisen voor specifieke woonwensen; er is beperkte ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en nieuwe doelgroepen.
Faciliterende rol gemeente.
- *Mobiliteit en toegankelijkheid*: op woning- (zie boven) en wijkniveau: gezonde mix doelgroepen/huishoudens in de wijk, voldoende parkeren, goed openbaar vervoer.
Sturende rol gemeente.
- *Projectinrichting nieuwbouw*: consumentgericht bouwen. Aandachtspunt ontwikkelaars .

Proces

- *Scenario denken: niet alleen nieuwbouw ook transitie bestaande voorraad*: herbestemmen voor andere doelgroepen, verbeteren en verduurzamen naar kwaliteit van nu, energietransitie op wijkniveau.
Informerende en sturende rol gemeente, eventueel financieel ondersteunen.
- *Grondbeleid gemeente: afhankelijkheid derde partijen*: gemeente heeft weinig grondposities.
- *Sturen op inbreidingsplannen*: behoud groene karakter, aandacht voor waterhuishouding, 1-2 persoonshuishoudens, doelgroepen jongeren en ouderen.
Sturende rol gemeente en ontwikkelaars .
- *Versnellen Zuidrand*: woningmarkt is er rijp voor, provincie en regio moeten akkoord zijn, aandacht voor arbeidsmigranten en starters. Let op toekomstige mogelijkheden Omgevingswet.
Sturende rol gemeente.
- *Woonvisie: monitoren vervolg, uitvoering*: realisatie geformuleerde doelen moet worden gemonitord.
Actieve rol gemeente.

Kwetsbare doelgroepen

- *Mensen met een beperking, verminderd zelfredzame mensen (jongeren en ouderen)*: integratie van kwetsbare groepen in de wijk, steun uit de wijk, nieuwe woonconcepten met bijhorende zorg.
Gemeente: samenhangende visie op wonen en zorg (faciliterende woonschil). Gemeente en Leystromen zorgen voor voldoende woningen (nieuwbouw en transformatie bestaande woningen, pilots nieuwe woonvormen); zorginstanties (Sterk Huis, Amarant) ondersteuning bij zorgverlening, zelfstandig wonen en tijdelijk huren; participatieraad in beeld brengen van de ondersteuningsvraagstukken, meedenken in de transities en meedenken over veranderingen.

- *Starters, jongeren en betaalbaarheid wonen*: koopwoningen vaak te duur, te veel verdienen voor sociale huurwoningen, te weinig aanbod duurdere huurwoningen (middenhuur).
Gemeente : sturen op nieuwbouw van betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen, starterslening en hierover communiceren, andere financiële ondersteuning; ontwikkelaars ook bouwen voor andere doelgroepen dan hogere inkomens.
- *Draagkracht van wijken*: gevaar van concentratie in de wijk van kwetsbare groepen (mensen met beperking, lage inkomens) door passend (naar inkomen) moeten toewijzen.
Gemeente en Leystromen per wijk bekijken wat draagkracht is. Voorkomen van concentraties door verdeling en toewijzing beschikbaar komende woningen.

Doorstroming

- *In relatie tot betaalbare huur- en koopwoningen*: scheef wonen belemmert doorstroming: nieuwe huurwoningen (appartementen) zijn veel duurder dan huidige huur of huidige woonlasten eigenaar bewoner. Hoge servicekosten weerhouden mensen om te verhuizen. Mensen in koopwoningen passen hun woning aan en verhuizen niet.
Gemeente stelt voorwaarden en ontwikkelaars realiseren: meer betaalbare huurappartementen; nieuwe woonconcepten als Leijhoeve in Tilburg met mogelijkheden voor zorg.
- *In relatie tot WMO-indicatie*: WMO indicatie is gekoppeld aan woning, dat belemmert doorstroming vanuit eengezinswoning naar appartement.
- *In relatie tot eigen grondpositie gemeente*: bijvoorbeeld centrumlocaties inzetten voor doorstroming.
Gemeente kan grondprijs aanpassen om doorstroming faciliteren.
- *In relatie tot duurzaamheid*: mogelijk kunnen nieuwe duurzame woningen met lagere woonlasten doorstroming op gang brengen.
- *Zicht op doorstroming*: helderheid krijgen over welke woningen doorstromers achter laten en of die voorzien in een woonbehoefte.
Gemeente: effecten onderzoeken.

Energie, klimaat en duurzaamheid

- *Visie*: CO2-reductie centraal; geen details in visie; wel tot do lijstje ; energietransitie op wijkniveau.
- *Bestaande voorraad*: naast investeren in isolatie van de woning ook inzetten op gedrag bewoners, op zuinige huishoudelijke apparatuur, warmtepompen en vergroening van tuinen; noodzaak kennisvergroting en bewustwording (bijvoorbeeld slimme thermostaat TOON).
Gemeente, makelaars en ook bedrijven kunnen bijdragen aan kennisverspreiding. Bijvoorbeeld samenwerking in duurzaamheidswinkel, energieloket en energiecoaches.
- *Nieuwbouw*: nul op de meter woningen; woon-en leefomgeving: belang van biodiversiteit en klimaatadaptatie openbare ruimte (voorkomen wateroverlast) voor beter woonklimaat en voor beleving en waarde van de wijk; natuurinclusief bouwen.
Gemeente moet hierop toezien en sturen.
- *Zonnepanelen*: eerst daken, dan pas zonneweiden/velden; gemeentelijk vastgoed heeft ook daken.
Gemeente: voorbeeldfunctie als het gaat om zonnepanelen op daken.

Ouderen

- *Doelgroep senioren*: er is niet één doelgroep senioren, verschillende levensfasen, verschillen in vitaliteit, verschillen in inkomen, dus ook diversiteit aan woonvormen waaronder patiowoningen
Gemeente: onderzoeken mogelijkheid voorkeursregeling voor Rielenaren bij nieuwbouw in Riel.
- *Riel*: ontbreken woonvoorzieningen met intensieve zorg, noodgedwongen verhuizing uit Riel. Wel seniorenwoningen van Leystromen maar dit aanbod matcht niet met de vraag uit Riel
Gemeente , Leystromen en zorgpartijen; SeniorenBelang Riel deelt onderzoeksresultaten met Leystromen.
- *Woonvormen*: woning- perceelsplitsing als mogelijkheid om meer ouderenwoningen te realiseren; (pre-) mantelzorgwoningen, wel onder voorwaarden; langer thuis in eigen huis stimuleren; beschermd wonen; geclusterd wonen.