

Uitvoeringsagenda Woonvisie 2019

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 2 juli 2019 de Woonvisie 2019 vastgesteld. In deze visie zijn de kaders gesteld waarbinnen het woonbeleid van de gemeente Goirle in de jaren 2019-2022 wordt uitgevoerd.

Om uitvoering te geven aan de vastgestelde kaders en dit zo 'SMART'¹ op te pakken zijn in deze uitvoeringsagenda de verschillende ambities en maatregelen met elkaar verbonden en worden 7 concrete activiteiten voorgesteld. Binnen deze activiteiten kunnen meerdere doelstellingen, ambities en maatregelen van toepassing zijn.

Gelet op de beperkte capaciteit kunnen de genoemde activiteiten niet allemaal tegelijk worden uitgevoerd. Per activiteit is daarom gekeken naar de prioriteit die deze activiteit zou moeten hebben vanuit bijvoorbeeld wet- en regelgeving, kaders die door raad zijn gesteld of maatschappelijke ontwikkelingen. Op basis daarvan wordt een volgorde vastgesteld waarin de uitvoering van activiteiten plaatsvindt en is een globale planning gemaakt.

1. Visie – ambities en maatregelen

In de Woonvisie 2019 heeft de gemeenteraad de volgende visie op Wonen vastgelegd:

Visie op het wonen in de gemeente Goirle:

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 doelgroep 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 woningvoorraad om tegemoet te kunnen komen aan de behoefte optimaal worden benut.

Deze visie is uitgewerkt in de thema's Doelgroepen, duurzaamheid, woonomgeving en nieuwbouw. Per thema zijn doelstellingen vastgesteld en worden maatregelen voorgesteld. Een aantal verschillende maatregelen hebben betrekking op één activiteit. Voor uitvoering van de Woonvisie wordt voorgesteld om deze te concretiseren in 7 activiteiten en voor deze activiteiten na te gaan welke prioriteit deze activiteit heeft en op welke termijn het college de uitvoering kan oppakken.

In onderstaande tabel wordt diverse malen verwezen naar tabel 1 of 2. Dit betreft informatie die u terug kunt vinden in de vastgestelde woonvisie.

Maatregelen	Activiteiten
doelstelling 1: voldoende woningaanbod voor starters en jongeren	
We maken met Leystromen prestatieafspraken over het aantal bereikbare huurwoningen (< € 720,-) voor de diverse doelgroepen, waaronder starters en jongeren. Uitgangspunt is dat het aandeel bereikbare sociale huurwoningen (< €720,-) in de gemeente Goirle constant blijft en het aantal bereikbare	Prestatieafspraken maken met Woonstichting Leystromen

¹ Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden

huurwoningen meegroeit met de groei van het aantal huishoudens, zodat de zoektijd niet oploopt	
<p>We leggen initiatiefnemers een gewenst bouwprogramma voor nieuw te ontwikkelen locaties voor (zie tabel 2) met een beperkt deel duurdere huurwoningen (> € 720,-) en een deel goedkope woningen tot €185.000,- bedoeld voor jongeren en starters</p> <p>In het gewenste bouwprogramma (zie tabel 2) zetten we ook in op het bouwen van woningen tussen de € 185.000,- en de € 275.000,- om huishoudens te verleiden te verhuizen/ door te stromen uit woningen tot € 185.000,-</p> <ul style="list-style-type: none"> • We stimuleren CPO-projecten in Riel en Goirle gericht op de bouw van kleine goedkope koopwoningen voor starters en/of ouderen. 	(gewenst) woningbouwprogramma nieuwbouw
We streven naar het maken van anti-speculatieve afspraken die ervoor zorgen dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven. Daarvoor stelt de raad een nadere beleidsvisie vast.	Anti-speculatiebeding bij verkoop bouwgrond.
Doelstelling 2: we zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen	
<p>Bestaande voorraad:</p> <p>We maken met Leystromen prestatieafspraken over het handhaven van voldoende bereikbare huurwoningen (< € 720,-) voor de diverse doelgroepen, waaronder doorstromers. Uitgangspunt is dat het aandeel bereikbare sociale huurwoningen (< €720,-) in de voorraad in Goirle constant blijft en het aantal bereikbare huurwoningen meegroeit met de groei van het aantal huishoudens, zodat de zoektijd niet oploopt</p>	Prestatieafspraken maken met Woonstichting Leystromen
<p>Nieuwbouw:</p> <p>We leggen initiatiefnemers een gewenst bouwprogramma - voor nieuw te ontwikkelen locaties- voor gericht op doorstroming (zie tabel 2) met een extra accent op appartementen met lift voor 1-2 persoonshuishoudens</p> <p>In het gewenste bouwprogramma zetten we daarnaast, ook gericht op doorstroming, in op de nieuwbouw van koopwoningen tussen de €230.000,- en de € 600.000,- vooral van het type 2-1 kap en vrijstaand</p>	(gewenst) woningbouwprogramma nieuwbouw
We zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden	
We maken met Leystromen prestatieafspraken over het minimaal handhaven en toewijzen van de levensloopbestendige woningen geschikt voor ouderen en zorgbehoevenden	Prestatieafspraken maken met Woonstichting Leystromen
In overleg met zorginstellingen en Leystromen onderzoeken we hoe aan de vraag naar niet zelfstandige wooneenheden en geschikte woningen tegemoet kan worden gekomen	Wonen en zorg
We leggen initiatiefnemers voor nieuw te ontwikkelen locaties een gewenst bouwprogramma voor gericht op doorstroming (zie tabel 2)	(gewenst) woningbouwprogramma nieuwbouw

<p>Nog te prioriteren locaties krijgen in het prioriteringsbeleid voorrang als ze voldoen aan het gewenst bouwprogramma gericht op levensloopbestendig bouwen</p> <p>We stimuleren CPO-projecten in Riel en Goirle gericht op de bouw van kleine goedkope koopwoningen voor starters en/of ouderen. Projecten waarbij we afspraken kunnen maken dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven (anti-speculatie), bijvoorbeeld in de vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, krijgen voorrang.</p>	
<p>We evalueren het gebruik van de Blijverslening en denken aan een actieve promotie van dit instrument</p>	Evalueren SVnleningen
<p>We inventariseren het huidige aanbod en de behoefte aan niet zelfstandige woonvormen met zorg en begeleiding, aan geschikte woonvormen voor ouderen met en zonder zorgvraag en voor andere zorgbehoevenden. We sluiten hiervoor aan bij onderzoek naar beschermd en begeleid zelfstandig wonen, dat in de regio wordt opgestart.</p>	Wonen en zorg
<p><i>We huisvesten arbeidsmigranten passend bij de schaal van de kernen Goirle en Riel</i></p>	
<p>We evalueren de beleidsregel kamerverhuur. Aanpassing kan nodig zijn om concentratie van woningen met kamerverhuur (voor arbeidsmigranten en ook andere doelgroepen) te voorkomen</p>	Evalueren beleidsregel kamerverhuur
<p>We stellen een beoordelingskader op voor aanvragen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten rekening houdend met in ieder geval de uitgangspunten genoemd in tabel 1</p>	Beoordelingskader huisvesting arbeidsmigranten
<p><i>We brengen de behoefte aan woonwagens en standplaatsen in beeld en stellen beleid op</i></p>	
<p>We brengen samen met de regiogemeenten de lokale behoefte aan woonwagens en standplaatsen in beeld</p> <p>We stellen na de inventarisatie beleidsuitgangspunten waarin we bepalen hoe we omgaan met de vraag van woonwagendwoneers naar standplaatsen en wagens, verhuurvoorwaarden en beheer van de openbare ruimte</p>	Opstellen woonwagenbeleid (8)
<p><i>We huisvesten specifieke doelgroepen in overleg met Leystromen</i></p>	
<p>We evalueren samen met Leystromen de woningtoewijzing via Woning In Zicht en de directe toewijzing van specifieke doelgroepen, in het bijzonder vergunninghouders</p>	Prestatieafspraken maken met Woonstichting Leystromen
<p><i>We willen een duurzame gemeente zijn die zorgvuldig om gaat met energie, water en grondstoffen. Het duurzaamheidsbeleid is vastgelegd in het Milieubeleidsplan Duurzaam Goirle 2017-2022 en raakt het wonen op het thema energie en vermindering van CO2 uitstoot.</i></p>	
<p>We evalueren het gebruik, efficiency en noodzaak van de duurzaamheidslening in 2019</p>	Evalueren SVnleningen
<p>In de jaarlijkse prestatieafspraken met Leystromen streven we naar een aanscherping van de afspraken en houden rekening</p>	Prestatieafspraken maken met Woonstichting Leystromen

met de maatregelen en mogelijkheden uit het gemeentelijke warmteplan en uit de Regionale Energie en Klimaat Strategie	
We werken samen met de energie coöperatie Duurzaam Riel Goirle aan projecten om de bestaande woningvoorraad meer duurzaam te maken	Doorlopend
We geven initiatiefnemers die extra duurzaamheidsmaatregelen nemen extra punten bij de prioritering van nieuwbouwlocaties.	(gewenst) woningbouwprogramma nieuwbouw
In regionaal verband stellen we in 2020 een Regionale Energie en Klimaat Strategie op. We stellen in 2020 een warmteplan op voor de duurzame verwarming van bestaande en nieuwe woningen. Het warmteplan van de REKS zal hiervoor als basis dienen. We werken samen met de energie coöperatie Duurzaam Riel Goirle om lokale energietransitieprojecten van de grond te krijgen. We onderzoeken de wenselijkheid voor het vergroenen van de bouwleges om duurzaam (ver-) bouwen te stimuleren	Doorlopend Actie / planning bij duurzaamheidsbeleid Actie / planning bij duurzaamheidsbeleid Actie / planning bij duurzaamheidsbeleid
<i>We willen een gemeente zijn die aantrekkelijk is voor jong en oud in een prettige en groene omgeving. De woning zelf speelt hierin uiteraard een rol, maar ook de locatie, de woonomgeving en de voorzieningen zijn hierbij van belang</i>	
In de onderhouds- en beheerplannen in de kern Goirle besteden we blijvend aandacht aan de kwaliteit van het openbaar groen, het parkeren en voldoende aanbod aan voorzieningen In de onderhouds- en beheerplannen in de kern Riel besteden we blijvend aandacht aan de kwaliteit van het openbaar groen en voldoende aanbod aan voorzieningen	Doorlopend
Bij de ontwikkeling van nieuwe woninglocaties richten we ons op het realiseren van rustige stedelijke en luxe woonwijken.	(gewenst) woningbouwprogramma nieuwbouw
Nog te beoordelen locaties krijgen in het prioriteringsbeleid voorrang als ze voldoen aan de kenmerken van rustig stedelijke en luxe woonwijken (zie tabel 2)	(gewenst) woningbouwprogramma nieuwbouw
Nog te prioriteren locaties beoordelen we op het effect op leefbaarheid en hun bijdrage aan de woonomgeving	(gewenst) woningbouwprogramma nieuwbouw
Maatregelen bij doelstelling 10: toevoegen van woningen en woonmilieus waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstroming	
De afspraken gemaakt voor de locaties Boschkens (fase 4c), Zuidrand, Thomas van Diessenstraat en de Maria Booschapkerk in Goirle en de Heisteeg en Leyoever in Riel zijn	(gewenst) woningbouwprogramma nieuwbouw

<p>getoetst aan het programma van tabel 2 en voldoen aan de woningbehoefte. Inmiddels zijn de plannen voor wat betreft de woningprogrammering voor deze locaties feitelijk onherroepelijk</p> <p>Voor de andere locaties in de gemeente geldt dat we de initiatiefnemers het gewenste bouwprogramma en de gewenste woonmilieus van tabel 2 voorleggen en laten meewegen bij de prioritering van deze locaties</p> <p>We maken een uitzondering voor kleine projecten (< 5 woningen) deze hoeven niet te voldoen aan het gewenste bouwprogramma van tabel 2. Het betreft veelal 2-1 kap en vrijstaande koopwoningen die voldoen aan de woningbehoefte</p> <p>Initiatiefnemers kunnen gemotiveerd afwijken van het gewenste bouwprogramma</p> <p>We stimuleren CPO-projecten in Riel en Goirle gericht op de bouw van kleine goedkope koopwoningen voor starters en/of ouderen en geven voorrang aan projecten waarbij we afspraken kunnen maken die ervoor zorgen dat deze woningen ook in de toekomst klein en goedkoop blijven (anti-speculatie), bijvoorbeeld in de vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (zie doelstellingen 1 en 3).</p>	
--	--

Naast de activiteiten uit de Woonvisie heeft de wethouder in de raadsvergadering van 2 juni 2020 op verzoek van de raad, toegezegd een addendum op de Woonvisie te maken ten aanzien van het gewenste woningbouwprogramma en de vertaling hiervan in de woningbouwinitiatieven in de gemeente. Deze activiteit is daarom aan de planning toegevoegd.

2. Activiteiten en prioriteit

Zoals blijkt uit de tabel, kan de uitvoering van de Woonvisie in 7 hoofdactiviteiten worden opgedeeld. Gelet op de beschikbare capaciteit én het ontbreken van uitvoeringsbudget, kunnen deze activiteiten, niet gelijktijdig worden uitgevoerd. Het is daarom van belang om in de eerste plaats te kijken aan welke activiteiten en waarom, prioriteit wordt gegeven. Op basis daarvan kan een planning worden gemaakt en daarmee de uitvoeringsagenda van de Woonvisie.

Activiteit	Prioriteit	Argumenten
Woningbouwprogramma	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen, nieuwbouw en de communicatie tussen raad en college hierover, zijn door de regiegroep als speerpunt benoemd; - toenemende druk op de woningmarkt; - initiatiefnemers willen aan de slag;

Prestatieafspraken Leystromen	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> - Gebonden aan wettelijke termijn; - is een doorlopend proces (jaarlijks)
Beoordelingskader arbeidsmigranten (incl. kamerverhuur)	Midden	<ul style="list-style-type: none"> - Aan lokale behoefte is voor dit moment voldaan; - Er zijn geen leefbaarheidsproblemen Maar: - Regionaal is de druk hoog; - initiatiefnemers willen uitsluitel;
Evaluatie leningen Svn	Midden	<ul style="list-style-type: none"> - Er is voldoende budget voor starterslening en blijverslening; - Duurzaamheidsfonds is leeg; - Gelet op bezuinigingen weinig ruimte voor aanvullen fonds; - Signalen dat mensen die willen verduurzamen die ook zonder leningen kunnen en doen; - Politiek gewenst/ prioriteit
Wonen en zorg/ bijzondere doelgroepen	Laag	<ul style="list-style-type: none"> - Behoeftte wordt regionaal onderzocht: wacht hierop; - Nieuwe initiatieven kunnen zonder beleid of behoefteberekeningen ook (positief) beoordeeld worden; - Wat huur betreft wordt hier aandacht aan besteed in de prestatieafspraken; - Onderzoek naar de geschiktheid van de bestaande voorraad zal veel geld kosten; - Maatregelen nog meer; - Geen geld voor nieuw beleid - Gemeente heeft geen grondpositie, dus is beperkt in haar mogelijkheden
Woonwagenbeleid	Laag	<ul style="list-style-type: none"> - Er lijkt geen grote wachtlijst te zijn; - Er is afgesproken regionaal te gaan onderzoeken;
Addendum Woonvisie	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> - Dit is toegezegd aan de gemeenteraad;

		- Het addendum is van belang voor de woningbouwinitiatieven in de gemeente.
--	--	---

Op basis van hiervoor beschreven prioriteit kan de volgende agenda worden aangehouden:

Activiteit	2 ^e kwartaal 2020	3 ^e kwartaal 2020	4 ^e kwartaal 2020	1 ^e kwartaal 2021	2 ^e kwartaal 2021	3 ^e kwartaal 2021	4 ^e kwartaal 2021
Woningbouwprogramma	voorbereiding Besluitvorming (college na consultatie raad)						
Prestatieafspraken Leystromen	Voorbereiding	Voorbereiding	Besluitvorming (college)	Voorbereiding afspraken 2022			
Beoordelingskader arbeidsmigranten (incl. kamerverhuur	Voorbereiding	Besluitvorming (college na consultatie raad)					
Evaluatie leningen Svn		Voorbereiding /besluitvorming college	Besluitvorming (raad)				
Wonen en zorg				Voorbereiding/ startnotitie college			
Woonwagenbeleid			Regionale inventarisatie	Voorbereiding			
Addendum Woonvisie		Voorbereiding/ besluitvorming college					