

Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen

Collegebesluit van 9 januari 2018, nr 8

Aanleiding

De gemeente Tilburg heeft voor de komende jaren een forse woningbouwopgave. Het is echter niet altijd even duidelijk hoe groot die opgave precies is, wat de behoefte van huidige en toekomstige bewoners is, waar de opgave dan het beste gerealiseerd kan worden en wat dat betekent voor bestaande plannen en nieuwe initiatieven. Welke opgave hebben we kwantitatief en kwalitatief op de middellange en lange termijn en hoe kunnen we deze stedelijk en in specifieke gebieden laten landen? Wat betekent dat voor huidige en toekomstige projecten en initiatieven?

In 2012 hebben we de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie vastgesteld om richting te geven aan onze woningbouwopgave. Deze is, samen met de Omgevingsvisie 2040, richtinggevend voor de keuzes die we nu maken bij nieuwe woningbouwinitiatieven. Beleidsmatig kijken we ook naar de uitgangspunten van de Woonvisie en het Convenant Wonen. Daarnaast bieden bijvoorbeeld woningbehoefteonderzoeken maar ook Provinciale Prognoses input voor onze opgaven en kijken we naar algemene ontwikkelingen op de woningbouwmarkt. Tot slot is de specifieke Tilburgse situatie van belang. Hoe ziet onze stad er nu uit en wat is ons perspectief op langere termijn? Welke ontwikkelingen en opgaven zijn van belang als we kijken naar specifieke gebieden en locaties?

In 2017 heeft RIGO in opdracht van de gemeente Tilburg de woningbouwopgave zowel kwantitatief en kwalitatief in beeld gebracht. Met de resultaten van dit onderzoek als basis is vanuit een breder perspectief naar de opgaven gekeken. Dit heeft geleid tot de update van de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie die nu voorligt.

De keuzes die we hierin maken zijn richtinggevend voor de woningbouwopgaven en beoordeling van nieuwe initiatieven. De woningbouwmarkt is van veel factoren afhankelijk; dat vraagt een flexibele opstelling. Over een paar jaar actualiseren we de strategie op basis van de nieuwste inzichten.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Zorgen voor een voldoende en divers aanbod van woningen in onze stad draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat. Betaalbaarheid, voldoende sociale voorraad, meer middeldure huur en aandacht voor bijzondere doelgroepen dragen bij aan de het realiseren van een 'ongedeelde stad', goed leven voor nu en later en sociale stijging.

Besluit

Het college heeft:

1. Vastgesteld dat voor periode tot minimaal 2025 kwantitatief voldoende woningen in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen
 - 1.1. Prioriteit leggen bij de het afmaken van de ontwikkelingen Spoorzone, Piushaven en Binnenstad, in Berkel-Enschot geldt dit voor Koningsoord en in Udenhout zetten we in op de ontwikkeling van Vincentius
 - 1.2. Niet meewerken aan de gevraagde versnelling van de ontwikkeling Akker
2. Vastgesteld dat de huidige woningbouwprogrammering onvoldoende rekening houdt met een aantal kwalitatieve en specifieke opgaven en daarom
 - 2.1. ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan het realiseren van deze opgaven
 - 2.2. waar mogelijk programma in bestaande plannen aanpassen op kwalitatieve opgaven
 - 2.3. na vaststelling van het Toekomstperspectief Kanaalzone starten met de verkenning van de ontwikkeling van het Smariusterrein
 - 2.4. starten met de ontwikkeling Stappegoor (deelgebieden gevangenisterrein en omgeving Apennijnenweg)
 - 2.5. de verkenning naar het versnellen van de gebiedsontwikkeling Kouwenberg te starten
 - 2.6. nieuwe ontwikkelingen te beoordelen volgens de vastgestelde werkwijze uit de keten stedelijke ontwikkeling, rekening houdend met de kwalitatieve opgaven
3. Besloten de woningbouwprogrammering te actualiseren in 2020.

Argumenten

1.1. Met de huidige programmering kunnen we voorlopig voorzien in de kwantitatieve vraag

Op dit moment zijn in de Tilburgse woningbouwprogrammering tot circa 2025 ruim 12.000 woningen opgenomen. De plannen verkeren in divers stadium van ontwikkeling. Zo zijn er plannen waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld en de bouw al is gestart, andere (zachte) plannen zijn slechts ter eerste verkenning aan de gemeente aangeboden. In de inventarisatie zijn ook potentiële ontwikkellocaties opgenomen, die in de omgevingsvisie zijn opgenomen als "verstedelijking afweegbaar". Voor circa 1000 van de woningen in deze gebieden moeten we waarschijnlijk vaststellen dat deze vanwege ruimtelijke beperkingen (o.a. hoogspanningsleidingen Rugdijk/Kouwenberg) niet gerealiseerd kunnen worden. We corrigeren onze planning dan ook op deze constatering. Met in gedachte dat we tot 2025 volgens de afspraken met de Provincie nog circa 9000 woningen moeten bouwen om de groei van de stad op te vangen hebben we nog voldoende in voorbereiding. Tussentijds dient zich ook nog altijd een aantal nu nog onbekende - veelal kleinere - plannen aan die eenvoudig, al dan niet binnen het bestemmingsplan, binnen een aantal jaren te realiseren zijn.

1.2. We houden rekening met planvertraging en het niet doorgaan van plannen

Een groot deel van de plannen opgenomen in de woningbouwprogrammering staat gepland in de komende drie jaren. We weten uit ervaring dat in veel gevallen sprake is van een optimistisch scenario. In praktijk schuiven plannings door waardoor er een meer evenredige verdeling over de jaren ontstaat. In de afgelopen jaren hebben we de begrotingsplanning (850/950)¹ niet gehaald, onder andere door de effecten van de crisis. Dat betekent dat om in de behoefte te kunnen voorzien we tot circa 2025 circa 1100 woningen per jaar op zouden moeten leveren. Uitgaande van de huidige planvoorraad en verdeeld over de jaren tot 2025 is dit een realistische opgave.² Ook wanneer we rekening houden met de 'uitval' van plannen verwachten we deze doelstelling te halen. Dat heeft er mee te maken dat we vooral veel grote plannen in voorbereiding hebben waarvan de doorgang relatief zeker is. Met name kleine (particuliere) plannen komen vaker in gevaar omdat de initiatiefnemer bijv. de financiële haalbaarheid niet geregeld krijgt.

1.3. We hechten waarde aan het realiseren van een aantal grote en prioritaire ontwikkelingen

In onze plancapaciteit zien we veel plannen met een grote omvang verspreid over de stad. Zowel in de Omgevingsvisie als de eerder vastgestelde Stedelijke Ontwikkelingsstrategie³ leggen we prioriteit bij het realiseren/afmaken van de grote gebiedsontwikkelingen Spoorzone en Piushaven. Dat blijft zo. In belang van de ontwikkeling van de binnenstad 21^e eeuw, ook benoemd in de Omgevingsvisie, geven we ook prioriteit aan realisatie van de huidige woningbouwplannen in de Binnenstad. Daarnaast staan voor de komende jaren nog een aantal zeer grote plannen op de planning (bijv. Stadsrand Dalem, Koningsoord) óf wordt gewerkt aan de afronding van grotere gebiedsontwikkelingen (bijv. Den Bogerd, Overhoeken Berkel Enschoot, Stappegoor, Koolhoven, Verbunt, Oostkamer, Puijacker). We willen deze plannen in lijn met de ambities die we hebben voor onze stad en voortkomend uit afspraken met ontwikkelende partijen afmaken. We zien geen noodzaak om de plannen voor Akker (in de Omgevingsvisie opgenomen als gebied waar verstedelijking afweegbaar is en in de woningbouwprogrammering opgenomen voor realisatie na 2025) nu te versnellen. In Berkel-Enschoot zijn nog diverse woningbouwplannen in uitvoering c.q. voorbereiding. Omdat het goed is voor de ontwikkeling van het dorp willen we in Berkel Enschoot daarom prioriteit leggen bij de ontwikkeling van het winkelcentrum en de woningbouw in Koningsoord. Niet meewerken aan versnelling van Akker heeft ook te maken met het feit dat nu nog geen budget beschikbaar is om de flinke infrastructurele investeringen die dit plan vragen te dekken. Voor Udenhout geldt dat we naast de verdere ontwikkeling van den Bogerd tempo willen maken met de herontwikkeling van Vincentius. Dit gelet op de ligging van het cultuurhistorisch waardevolle vastgoed en de mogelijkheden om in specifieke woningbouwopgaven vanuit het dorp te kunnen voorzien.

1.4. Op termijn zullen we meer plannen aan onze programmering moeten toevoegen

Er zijn in totaal nog niet voldoende (harde en zachte) plannen in beeld om de behoefte op langere termijn (tot 2035) op te vangen. Dit alles is ook nog afhankelijk van de precieze ontwikkeling van de behoefte na 2025. De eerste schattingen geven aan dat het als we alle huidige plannen (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking)

¹ Woonvisie en Begroting

² Woningbouwprogrammering

³ Raadsbesluit 2012

meetellen niet om grote aantallen gaat: naar schatting ongeveer 2.500 woningen tussen nu en 2035 zijn nog niet ingevuld. Grotere planontwikkelingen vragen een flink aantal jaren voorbereidingstijd. Toch zien we nu geen noodzaak om *alle* zoekgebieden verstedelijking waar woningbouw mogelijk zou zijn en die in de planning staan voor realisatie na 2025 versneld in ontwikkeling te nemen. Anderzijds zetten we de stad zeker niet op slot: (binnenstedelijke) plannen die bijdragen aan het realiseren van onze ambities voor de Binnenstad 21^e eeuw of die bijdragen aan specifieke opgaven blijven welkom.

2.1. *We sturen op realisatie van de volgende kwalitatieve opgaven*

Uit zowel beleidskaders, onderzoeken als eerdere keuzes volgen de volgende opgaven:

Woningtype/omgeving

- A. Er is behoefte aan woonbuurten met ofwel een centrumstedelijk karakter of een uitgesproken groen karakter (groenstedelijk, dorps of landelijk)
- B. De vraag naar eengezinswoningen (koop) blijft groot
- C. Ruimte voor hoogstedelijke ontwikkeling (rode/blauwe doelgroep), creëren van aantrekkelijke woonmilieus om specifieke doelgroepen (hoger opgeleiden, kenniswerkers, pas afgestudeerden) aan de stad te binden. Ook de groeipotentie van Tilburg University speelt hierin een rol.
- D. versiteit in de binnenstad, naast appartementen ook grondgebonden woningen realiseren

Prijsklasse

- E. Betaalbaarheid (sociaal en lage middeldure huur)
 - Opgave betaalbaar wonen
Vanuit het convenant Wonen is eerder de opgave voor toevoeging van 800 extra nieuwbouwwoningen tot 2020 benoemd. Inmiddels hebben de corporaties in overleg met de gemeente vastgesteld dat in de periode tot 2025 de behoefte bestaat aan toevoeging van in totaal 1600 woningen in het sociaal segment
 - Behoeft aan meer (lagere) middeldure huur (met name segment 700 - 900 euro)

Bijzondere vormen

- F. Huisvesting arbeidsmigranten, o.a. in semi-permanente woonvormen ⁴
- G. Ruimte voor sociaal/maatschappelijke wooninitiatieven als gevolg van o.a. extramuralisering maar ook maatschappelijke ruimte voor bijv. kunstenaars/ateliers
- H. Combinatie van diverse opgaven vraagt om meer gemengde - short en midstay - wooncomplexen voor huisvesting spoedzoekers, tijdelijke eenpersoonshuishoudens, expats, studenten etc.
- I. Studentenhuisvesting (beperkte opgave). Afhankelijk van ontwikkelperspectief Tilburg University bepalen wat nodig is om kwalitatieve doelstellingen te halen

Overig

- J. Vertalen van duurzaamheidsambities in nieuwbouw oa. CO2 neutraal/aardgasvrij/klimaatadaptatie

2.2. *Aanpak mismatch tussen huidige planvoorraad en opgaven gewenst*

Alhoewel we qua aantallen geen nieuwe plannen hoeven op te pakken zien we kwalitatief (zie 2.1.) nog flink wat opgaven. We constateren ook dat de huidige plannen onvoldoende rekening houden met deze opgaven. Er is dus een mismatch tussen kwantiteit en kwaliteit in het huidige aanbod van woningen. Slechts een zeer beperkt aantal plannen biedt nog ruimte voor bijsturing. Dat heeft te maken met het stadium waarin die plannen zich bevinden of de overeenkomsten die er voor de plannen zijn gesloten. Dat betekent dat we vooral bij nieuwe plannen in moeten zetten op het realiseren van onze kwalitatieve opgaven. Om voldoende "volume" te creëren voor deze specifieke opgaven zullen we naast de kleinere initiatieven die zich regulier aandienen ook in moeten zetten op een paar grotere gebiedsontwikkelingen.

Om flexibel in te spelen op een veranderende marktvraag vinden we het van belang dat de stad over een divers aanbod van ontwikkellocaties beschikt. Dat betekent dat de locaties moeten variëren in omvang, type en spreiding over de stad. Naast grote ontwikkelingen geven we dus ook ruimte aan kleinere ontwikkelingen, die vaak ook oplossingen bieden voor specifieke ruimtelijke of bijv. maatschappelijke opgaven (zorg).

2.2.1. *Stedelijke opgaven* zien we met name landen in het prioritaire gebied Spoorzone waar de nieuwe stedenbouwkundige opzet een basis biedt voor de uitwerking van plannen. Binnen dit gebied is ruimte voor gestapelde woningbouw en vooral ook in het middeldure segment. Maar ook voor de binnenstad en de Spoorzone blijft aandacht voor diversiteit in het programma gewenst. Waar mogelijk zullen we dus juist ook hier (bijvoorbeeld

⁴ (Provincie: Regionaal Kader Huisvesting Bijzondere Doelgroepen)

in de Spoorzone en Magazijnkwartier) moeten kijken naar het realiseren van grondgebonden programma met een stedelijk karakter.

Daarnaast blijft het van belang om in de woningtypologie aan te sluiten bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie waarbij we de doelgroep van o.a. hoger opgeleiden/rode leefstijl willen boeien en binden aan de binnenstad. Dit betekent dat we geen aanleiding zien om de plannen voor appartementen in de binnenstad te beperken. We kiezen er voor om nieuwe ontwikkelingen in de vorm van appartementencomplexen/hoogbouw bij voorkeur in het centrum of op (kennis) knooppunten (omgeving Universiteit) te realiseren. Dat sluit niet uit dat sommige locaties om een "maatwerk" oplossing zullen vragen, bijvoorbeeld als het gaat om markante plekken in de stad of wanneer we alleen door een gestapeld programma bij kunnen dragen aan een specifieke opgave (denk bijv. aan betaalbaar wonen, zorg).

2.2.2. De opgaven voor *groenstedelijk wonen* kunnen we vooral realiseren in de wijken buiten het centrum en in de dorpen. Op dit moment is nog een flink aantal grotere plannen (o.a. Dalem, Stappegoor, Verbunt, Koningsoord, Bogerd) in voorbereiding waaraan we prioriteit geven. In combinatie met de opgaven voor het betaalbare en middeldure segment, de huisvesting van specifieke doelgroepen en koopwoningen zien we echter aanvullende ruimte voor een groenstedelijk milieu op de locaties Smarius en Stappegoor (gevangenisterrein en omgeving).

Ook de mogelijkheden voor Kouwenberg willen we verkennen. Alhoewel feitelijk niet direct onderdeel van Tilburg Noord bestaat er wel de wens (Manifest Nieuw Noord) om in de directe omgeving meer diversiteit in het woningaanbod te realiseren en zo bij te dragen aan een positieve ontwikkeling van dit stadsdeel.

Met een mix van - grondgebonden - huur en koopwoningen, waar mogelijk ondersteund door voorzieningen, kunnen we mogelijk vanuit Kouwenberg een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van Noord. Omdat we hiermee afwijken van de huidige programmering waarin ontwikkeling van dit gebied pas na 2025 staat gepland zullen we hiervoor een voorstel ter besluitvorming door de raad voorbereiden.

Rugdijk staat in de omgevingsvisie ook genoemd als mogelijk gebied voor verstedelijking. We weten inmiddels dat reguliere woningbouw van omvang voor het totale ontwikkelgebied niet mogelijk zal zijn vanwege de beperkingen die de hoogspanningsmasten met zich mee brengen. In de komende periode zullen we verkennen of en in welke vorm dit gebied (op termijn) mogelijkheden biedt voor woningbouw. Dit zullen we doen in samenhang met de ontwikkelmogelijkheden van Kouwenberg.

2.2.3. *Betaalbaar en middelduur programma* zijn denkbaar op een relatief groot aantal locaties in de stad. We streven naar een ongedeelde stad en zullen dus bijvoorbeeld in Noord eerder kiezen voor het toevoegen van middeldure/dure huurwoningen en woningen in het koopsegment. Het gaat dan zowel om grondgebonden als gestapeld programma en waar mogelijk ook in een groenstedelijke omgeving te realiseren. Om daadwerkelijk tot betaalbaar programma te komen zullen we ook op locaties buiten het centrum, mits dat o.a. ruimtelijk verantwoord is, gestapeld bouwen overwogen. Voor betaalbaar programma zien we mogelijkheden op de locatie Smarius en in de omgeving Stappegoor/Apenrijnweg. Middeldure ontwikkelingen passen meer in de Spoorzone, omgeving Universiteit, Kouwenberg maar ook op het Smariusterrein.

2.2.4. Specifieke opgaven

- arbeidsmigranten. De huisvesting van arbeidsmigranten is een grote opgave voor Tilburg. Een aantal succesvolle initiatieven voorkomt niet dat het moeilijk is - grootschalige - voorzieningen voor arbeidsmigranten te realiseren. Samen met de regio wordt een aanpak voorbereid om meer huisvesting te organiseren. De gemeente zal in dit proces vooral een faciliterende rol spelen, actief kijken naar de mogelijkheden om locaties beschikbaar te maken/krijgen voor deze huisvesting en waar nodig initiatiefnemers ondersteunen. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten kunnen we denken aan tijdelijke maar ook aan permanente huisvesting, al dan niet met een tijdelijk karakter. In dit verband spreken we vaak over de short stay en midstay oplossingen, al dan niet gecombineerd met bewoning door andere doelgroepen. Ook bij een tijdelijke oplossing zullen we rekening moeten houden met financiële haalbaarheid; in algemene zin lijkt ook dan een periode van circa 10 jaar beschikbaarheid noodzakelijk te zijn. Voor tijdelijk gebruik denken we aan locaties die pas op langere termijn in ontwikkeling zullen komen, waarbij maar gezien de opgave zullen we ook met creatieve oplossingen moeten komen. We staan daarom open voor initiatieven op zowel gemeentegrond als particuliere locaties, in diverse gebieden al dan niet binnen het stedelijk gebied, in leegstaand vastgoed en op (gemengde) bedrijventerreinen. In ieder geval zal het moeten gaan om locaties waar we ook kunnen voldoen aan de voorwaarden voor een goed woonklimaat.

- Door de extramuralisering van de zorg zien we een toenemend aantal vragen voor huisvesting van inwoners met een zorgvraag in de wijk. In het belang zowel de betrokkenen als de omgeving hanteren we een zorgvuldige procedure om huisvesting af te wegen. In deze overwegingen betrekken we onder andere het wijkprofiel. Het aantal locaties dat nu een maatschappelijke functie (o.a. kerken, scholen, wijkgebouwen, zorginstellingen) heeft staat onder druk. We verwachten op middellange termijn toenemende leegstand voor een aantal van deze panden. Niet zelden wordt gevraagd herontwikkeling in de vorm van louter een woonbestemming mogelijk te maken. Per keer zullen we gezien de aanhoudende vraag naar locaties met een maatschappelijke bestemming kritisch afwegen of we daadwerkelijk mee willen werken aan een transformatie. De belangen van (kleinere) zorgaanbieders maar bijvoorbeeld ook maatschappelijke organisaties en/of de creatieve sector houden we daarbij in beeld.
- Studentenhuishuisvesting is op orde in Tilburg. Rondom de start van het nieuwe collegejaar zien we de druk op de mogelijkheden om - met name buitenlandse - studenten te huisvesten. De ambities van de Tilburg University voor groei vragen mogelijk binnen een aantal jaren om uitbreiding van het aantal studentenwoningen. In plannen kunnen we daar nu al rekening mee houden. We vinden de omgeving van de Universiteit/Kennisknoep en binnenstad/Spoorzone in eerste instantie de plekken waar deze woningbouw gewenst is. Uit de groei van de Universiteit volgt ongetwijfeld ook een afgeleide vraag voor bijv. huisvesting van expats en andere kenniswerkers.
- We staan open voor andere, bijzondere woonconcepten (o.a. Tiny Houses) en zullen daar waar mogelijk en volgens afspraak actief de ruimte bieden (gronduitgifte burgerinitiatieven)

2.3. We kunnen selectief zijn in meewerken aan ontwikkelingen

Gezien de huidige planvoorraad bestaat er - kwantitatief - geen noodzaak om nu nieuwe ontwikkelingen op te pakken die niet bijdragen aan onze kwalitatieve opgaven. We kunnen dus kritisch zijn in onze afwegingen. In onze keuzes voor medewerking kunnen we ook andere - ruimtelijke, maatschappelijke of sociale - belangen betrekken. In basis gaat de voorkeur uit naar binnenstedelijke ontwikkeling, herontwikkeling van locaties en bestaand vastgoed en vraaggericht ontwikkelen. We streven naar een realistisch en flexibel planaanbod maar moeten wellicht ook wat vaker overwegen om even pas op de plaats te maken. We kunnen daarbij meer aandacht besteden aan duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik. Maar ook is het slim af en toe af te wachten of en hoe - al redelijk intensief bebouwde gebieden zich ontwikkelen en welke functies daar op termijn mogelijk meer ruimte vragen dan woningbouw. Denk daarbij bijv. aan de Reeshof. Maar ook andersom: welke functies/locaties/vastgoed komen mogelijk op termijn vrij en bieden ruimte voor hergebruik in de vorm van woningbouwontwikkeling. Voorbeelden hiervan zijn kantoorlocaties, zorginstellingen of de minder florerende bedrijventerreinen zonder toekomst. Te snelle beslissingen kunnen een goede stedelijke ontwikkeling op termijn belemmeren.

2.4. Raad wordt betrokken in afweging start en uitvoering grotere gebiedsontwikkelingen

Voor de grotere projecten en gebiedsontwikkelingen hebben we afspraken over de betrokkenheid van de raad in diverse fasen van het proces. Voordat we concrete besluitvorming aan de raad voor kunnen leggen werken we eerst aan de verkenning van de wenselijkheid en haalbaarheid van de plannen, zowel programmatisch, ruimtelijk als financieel. Daar waar we deze verkenningen niet uit kunnen voeren op basis van dienstverlenings-overeenkomsten (mandaat college/organisatie) zullen we de raad vragen om een voorbereidingskrediet.

2.5. Beoordeling bijdrage woningbouwplannen op basis van verschillende criteria

Of en waar een initiatief wenselijk is wordt bepaald door verschillende factoren. Sinds een aantal jaren kijkt de gemeente⁵ bij plannen die vragen om een bestemmingsplanherziening al in een vroeg stadium naar de wenselijkheid van het initiatief. Dat geeft meer sturing aan onze programmering en voorkomt dat zowel initiatiefnemer als gemeente werken aan plannen die we niet wenselijk vinden. Criteria die meespelen in de beoordeling zijn bijv. de bijdrage op stedelijk niveau, mogelijke concurrentie met andere woningbouwplannen, leveren van bijdrage aan een specifieke woningbouwopgave maar ook de situering in de stad en de wijk. Zo kan bijvoorbeeld ook het voorkomen of oplossen van sociale problematiek een rol spelen (ongedeelde stad, heterogene buurten in homogene wijken). Ook stedenbouwkundige overwegingen, het belang van natuur, water, duurzaamheid én monumenten tellen mee. Deze werkwijze, vastgelegd binnen de keten stedelijke ontwikkeling, biedt een goede basis om nieuwe initiatieven ook in de komende jaren te beoordelen. In de weging hanteren we de uitgangspunten zoals vastgelegd in deze strategie als richtlijn.

⁵ Werkwijze vastgelegd in Stedelijke ontwikkelingsstrategie (raadsbesluit 2012) en proces Keten Stedelijke Ontwikkeling.

3.1. We actualiseren onze opgaven op basis van onderzoeken en ontwikkelingen in de woningbouwmarkt

Deze woningbouwopgave is gebaseerd op het beeld van de markt anno 2017. Nieuwe inzichten over de stand van de woningmarkt leiden tot een andere woningbouwopgave. Het ligt voor de hand om bij het beschikbaar komen van nieuwe onderzoeksuitkomsten, zoals een nieuw Kwalitatief Woning Behoeftte Onderzoek⁶ dat eventuele veranderingen in consumentenvoorkeuren waarneemt, een nieuwe bevolkingsprognose en marktontwikkelingen de actualiteit van de woningbouwopgave tegen het licht te houden. Daarbij past dan ook te kijken naar in welke gebieden de te verwachten groei van de stad het best kan landen en welk effect dat zou kunnen hebben op de verhoudingen tussen de gewenste ontwikkeling van de stad versus het karakter en de vitaliteit van de dorpen Berkel-Enschot en Udenhout.

3.1. Daar waar mogelijk zetten we middelen in om kwalitatieve opgaven te stimuleren

Deze update van de strategie geeft aan hoe we vanuit gemeentelijk perspectief de komende jaren de woningbouwontwikkeling op willen pakken. Het speelveld van de woningbouwmarkt is echter veel ruimer, denk aan ontwikkelaars, grondeigenaren etc. Waar we als gemeente de koers uit willen zetten betekent dat niet dat de markt zich altijd overeenkomstig ontwikkelt. Verschillende belangen, waaronder financiële, spelen hierin een rol. Uiteindelijk bepaalt de markt wat er daadwerkelijk in Tilburg gerealiseerd wordt. Als gemeente kunnen we deze sturing echter wel op een aantal manieren proberen te beïnvloeden:

- we kunnen besluiten niet mee te werken aan ongewenste planontwikkelingen door medewerking aan wijziging van een bestemmingsplan te weigeren
 - in bestemmingsplannen kunnen we vastleggen dat in het plan betaalbare en middeldure huurwoningen opgenomen moeten worden.
 - we stimuleren de ontwikkeling van bepaalde (betaalbare) segmenten woningen door financiële middelen beschikbaar te stellen:
 - 11 miljoen voor de realisatie van 800 betaalbare nieuwbouwwoningen tot 2020⁷
 - 1 miljoen voor de realisatie van een bijzondere woonvorm⁸
 - 1 miljoen voor atelierbeleid, eventueel in combinatie met woonvoorziening⁹
- Verder zetten we ook in overlegvormen met externen in op bijzondere doelgroepen:
- bestaande overeenkomsten met beleggende partijen Syntrus Achmea, Vesteda en Patrizia met ambitie middeldure huurwoningen te realiseren
 - taskforce betaalbaar wonen (samenwerkingsverband tussen gemeente Tilburg, woningbouwcorporaties WonenBreburg, TBV, Tiwos en 't Heem)
 - taskforce middeldure huur (in ontwikkeling)

Vervolg

- De Update stedelijke Ontwikkelingsstrategie geeft richting aan de beoordeling van nieuwe initiatieven door de Stuurgroep Stedelijke Ontwikkeling en de start van de (verdere) verkenning naar woningbouwontwikkeling op de locaties Smarius, Stappegoor, Kouwenberg. Uitgewerkte voorstellen voor de grotere projecten zullen volgens reguliere afspraak worden voorgelegd aan de raad (o.a. voorbereidingskrediet)
- Na vaststelling door het college wordt de raad geïnformeerd door een samenvattende raadsbrief. Daarin vermelden we dat we voor de nieuwe raad een informatiebijeenkomst plannen waarin de programmering wordt toegelicht.

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Ruimte, Hedwig Harks, telefoon 013 542 8600

⁶ Regionaal onderzoek, vooralsnog resultaten gepland in 2019

⁷ Begroting 2026/17

⁸ Begrotingsvoorstel 2018

⁹ Begrotingsvoorstel 2018