

Achtergronden en kaders

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een vereiste uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee wordt invulling gegeven aan duurzaam ruimtegebruik. De ladder moet niet zozeer worden gezien als een juridisch vereiste, maar is, zoals is vastgelegd in de regionale woningbouwafspraken, en het regionale Woonkader, een manier van denken en werken binnen de gemeenten in de regio Hart van Brabant. (zie bijlage)

Voor de prioritering van woningbouwlocaties en het opstellen van het gemeentelijk woningbouwprogramma betekent dit dat locaties in de eerste plaats sprake moet zijn van woonbehoefte. Indien een locatie niet voorziet in een (regionale) woonbehoefte, zou deze niet ontwikkeld moeten worden. In de tweede plaats houdt de ladder in dat in de eerste plaats leegstand moet worden tegengegaan en voorrang moet worden gegeven aan ontwikkelingen in bestaande stedelijk gebied. Op het moment dat deze twee treden zijn doorlopen, zijn er andere beleidsdoelen van de gemeente waarvoor een locatie prioriteit moet krijgen.

Woonvisie gemeente Goirle 2015

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Goirle de Woonvisie 2015 vastgesteld. In deze Woonvisie zijn de ambities en doelen van de gemeente Goirle op het gebied van wonen vastgesteld. Nieuwbouw is hiervan onderdeel. Het uitgangspunt is daarbij dat nieuwbouw een middel is waarmee doelen op het gebied van wonen of andere beleidsterreinen bereikt kunnen worden. Met nieuwbouw kunnen de tekorten in de bestaande woningvoorraad, zowel kwantitatief, als kwalitatief, worden ingevuld en kan het vestigingsklimaat van de gemeente worden versterkt. Daarnaast kan nieuwbouw bijdrage aan de gemeentelijke ambitie om meer jongeren en jonge gezinnen aan te trekken die zich in de gemeente willen vestigen.

Regionale woningbouwafspraken

Regionaal Woonkader

Op 15 december 2015 (wordt geformaliseerd door AB in maart. Hoe opschrijven?) is het Regionaal Woonkader vastgesteld. Dit woonkader is een kader waarbinnen de gemeente in Hart van Brabant hun beleid onderling afstemmen. Het regionaal woonkader komt nadrukkelijk niet in de plaats van het lokale woonbeleid, maar agendeert thema's waarop de gemeente meerwaarde zin in samenwerking en vormt de basis voor samenwerking bij de uitvoering. De uitgangspunten die de gemeente in het regionaal woonkader neerleggen moeten hun weg vinden naar het lokale woonbeleid.

In het regionaal woonkader is op dit moment voor vier thema's gekozen waarop de focus wordt gelegd. Het idee is om de samenwerking op dit gebied de komende jaren verder uit te breiden. Voor dit moment is gekozen voor de volgende vier thema's

1. Betaalbaar wonen een gezamenlijk belang.

In de afgelopen jaren zijn de betaalbaarheidsproblemen op de woningmarkt toegenomen. Dit heeft te maken met de aandeel sociale huurwoningen dat is afgenomen terwijl het aantal woningzoekenden met lage inkomens is toegenomen. Tot slot is het aandeel huishoudens dat is aangewezen op goedkope koopwoningen of (betaalbare) (vrije sector) huurwoningen toegenomen door gewijzigde regelgeving bij toewijzing van sociale huurwoningen.

De gemeenten in Hart van Brabant willen dit betaalbaarheidsvraagstuk aanpakken samen met de corporaties. Zij willen dit doen door;

- Het vergroten van de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen;
- Vergroten van het aandeel goedkopen koopwoningen en betaalbare vrije sector huurwoningen;
- Duurzaamheidsinvesteringen die bijdragen aan betaalbaar wonen;
- Spreiding van bijzondere doelgroepen in de regio (vergunninghouders en arbeidsmigranten);
- Vergroten van de vindbaarheid van betaalbare woningen;
- Tegengaan van betaalbaarheidsproblemen.

2. Samenwerken aan wonen en zorg

- Jongeren
- Ouderen

(nog invullen)

3. Investeren in een duurzame woningvoorraad

Gemeente zijn zich er van bewust dat de huidige generatie een verantwoordelijkheid heeft tegenover komende generaties. Ook voor huidige inwoners dragen investeringen in duurzaamheid bij aan welzijn en woongenot. Voor het regionale woonbeleid wordt ingezet op drie facetten van duurzaamheid;

- Energieprestaties van bestaande woningen;
- Duurzaam omgaan met vrijkomend vastgoed;
- Toekomstbestendig plannen, bouwen en verbouwen.

4. Afstemmen van woningbouwprogramma's

Naast de regionale woningbouwafspraken die de gemeenten in Hart van Brabant jaarlijks met de provincie maken, zal in de komende jaren verdere afstemming van de woningbouwprogramma's in kwalitatieve zin worden gezocht. Deze afstemming zal op verschillende niveau's (sub-regionaal) plaatsvinden en kan per locatie verschillen. Sommige (kleinschalige) projecten richten zich specifiek op een lokale vraag, terwijl andere projecten invulling geven aan (sub)regionale woningvraag.

Om hieraan invulling te geven is flexibiliteit in woningbouwplannen een voorwaarde die niet alleen vanuit de woonbehoefte randvoorwaardelijk is, maar ook om te voldoen aan de ladder van duurzame stedenbouw. Om tot een verdergaande afstemming te komen zal het onderzoek naar concurrerende woningbouwlocaties uit 2012 worden geactualiseerd en wordt periodiek overleg gevoerd over prioritering en fasering van projecten. Speciale aandacht hierbij verdienen herstructureringsopgaven en herbestemming van cultuurhistorisch erfgoed.