

## Wet- en regelgeving / kaders

### Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 geeft de gemeente de mogelijkheid om met een Huisvestingsverordening de woonruimteverdeling in de gemeente te reguleren. Dit is geen verplichting.

De Huisvestingswet 2014 heeft vrijheid van vestiging als uitgangspunt. Dit grondrecht is terug te voeren op het Europees verdrag voor de rechten van de mens (EVRM) en kan alleen worden beperkt in een

Huisvestingsverordening als in de gemeente 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte wil tegengaan'. Alleen als sprake is van verdringing van kwetsbare groepen als gevolg van de schaarste mag de gemeente regels stellen over wie wel of niet een woning mag kopen of huren in de gemeente. In de gemeente Goirle is weliswaar een woningtekort, maar is geen sprake van schaarste in de zin van de huisvestingswet. Schaarste is feitelijk alleen aan de orde in gemeente met geen of heel geringe uitbreidingsmogelijkheden. De gemeente Goirle heeft voldoende ruimte om te bouwen naar eigen behoefte en behoefte uit de regio.

Dit betekent dat de gemeente Goirle niet langer kan vasthouden aan het eigen-aanwasbeleid van de afgelopen jaren. Omdat dit beleid op grond van de Huisvestingswet niet is toegestaan, mag de gemeente hier ook niet van afwijken met besluitvorming, convenanten (prestatieafspraken) of beleidsregels.

Naast het reguleren van de woonruimteverdeling, biedt de Huisvestingswet mogelijkheden om bijvoorbeeld kamerverhuur of verhuur van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten te reguleren in een huisvestingsverordening. Hoewel er in Goirle tot op heden niet heel veel sprake is van deze vormen van huisvesting, groeit de vraag hiernaar en komen dit soort verzoeken steeds vaker voor. Met de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en op de woningmarkt, zal de vraag naar dit soort woonvoorzieningen de komende tijd nog toenemen. Ambities op het gebied van economie en leisure kunnen een dergelijke huisvestingsvraag vergroten. Het college van B&W heeft beleidsregels vastgesteld om kamerverhuur mogelijk te maken via ontheffing van het bestemmingsplan. Daarnaast kan in voorkomende gevallen worden afgewogen om met een wijziging van het bestemmingsplan dergelijk woonvormen toe te staan.

Uit oogpunt van deregulering, is het niet wenselijk om verordeningen vast te stellen wanneer hier een reden voor is. Omdat in de gemeente Goirle geen sprake is van schaarste en omdat kamerverhuur via ruimtelijke regelgeving gereguleerd is, is er geen aanleiding van een Huisvestingsverordening vast te stellen.

### Regionaal Woonkader

De gemeenten in Hart van Brabant werken samen op verschillende terreinen. Met de provincie maken de gemeente elk jaar de regionale woningbouwafspraken over de aantallen nieuwbouwwoningen voor de komende tien jaren. Afstemming van de woningbouwprogramma's en gemeentelijk woonbeleid biedt, evenals samenwerking op het gebied van wonen kansen voor de regio als geheel en de individuele gemeenten. Het belang van samenwerking neemt toe door wet-en regelgeving die afstemming tussen gemeenten veronderstellen. Om te komen tot een betere samenwerking en afstemming is in 2014 een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd (Wbo). Dit onderzoek heeft naast een aantal ontwikkelingen de basis gevormd om te komen tot een Regionaal Woonkader. Uitgangspunt van dit kader is dat gemeenten samenwerken daar waar samenwerking een aantoonbare meerwaarde heeft. Het lokale beleid wordt ingebed in een regionaal kader, waarbij de gemeentelijke autonomie op het gebied van wonen gerespecteerd wordt. Meerwaarde van regionaal beleid wordt gezien in het vergroten van de effectiviteit van lokaal beleid, vergroten van kansen voor de regio als geheel, efficiency bij de uitvoering van woonbeleid en het voldoen aan wet-en regelgeving waarin afstemming is vereist.

Hoofdthema's van het Regionaal Woonkader zijn:

Betaalbaarheid van wonen

Er zijn grofweg drie onderdelen waarin de betaalbaarheid van wonen uiteen valt. Het aantal sociale huurwoningen, het aantal woningzoekenden in het sociale segment dat is toegenomen door de economische crisis, extramuralisering en het toegenomen aantal verblijfsgerechtigden en aantal huishoudens dat is aangewezen op goedkope koopwoningen of sociale huurwoningen dat is toegenomen door de nieuwe inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen.

Samenwerken aan wonen en zorg;

Investeren in een duurzame woningvoorraad;

Afstemmen van woningbouwprogramma's.

### Ladder van duurzame verstedelijking

Sinds 2012 is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste. Het doel hiervan is het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik. Inbreiding voor uitbreiding is hierbij een van de uitgangspunten. Daarnaast kunnen toevoegingen alleen gemotiveerd worden als er sprake is van een regionale behoefte. Op het moment dat elders sprake is van leegstand heeft het de voorkeur om eerst leegstand tegen te gaan en pas daarna te kijken of het noodzakelijk is het bebouwde (stedelijke) gebied uit te breiden. De ladder is van groot belang voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Nieuwbouwplannen moeten passen binnen regionale afspraken over aantallen en kwaliteiten. De gemeente Goirle maakt deze met de regio Hart van Brabant. Tot op heden zijn in Hart van Brabant alleen kwantitatieve afspraken gemaakt. Uitzondering hierop vormen de subregionale afspraken waarbij de gemeente Goirle extra woningen mocht bouwen ten koste van de aantallen van de gemeente Tilburg. Hieraan waren kwalitatieve afspraken gekoppeld. Op dit moment wordt gewerkt aan een regionale woonvisie. Ook is in regionaal verband een woonbehoefte-onderzoek gedaan. Deze stappen worden gezet om te komen tot kwalitatieve afspraken over nieuwbouw. Het gemeentelijke woningbouwprogramma zal moeten passen binnen deze afspraken. Voor toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende processchema gehanteerd:



### Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen te bepalen. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelingsruimte. Kort gezegd is de vraag is gelijk aan de behoefte

minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, dan is trede 2 aan de orde.

### **Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied**

Trede 2 motiveert of de voorgenomen ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

### **Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied**

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Wetend wat de vraag is en welke kwaliteitseisen op het gebied van multimodaliteit gesteld worden, kan binnen de stedelijke regio gezocht worden naar passende locaties, die multimodaal ontsloten zijn of in de nabije toekomst ontsloten worden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een multimodale ontsluiting.

### **Woningwet**

Op 1 juli 2015 is de gewijzigde woningwet in werking getreden. De herziening betreft de werkzaamheden van toegelaten instellingen (corporaties). De Woningwet bepaalt dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Hiervoor moet de gemeente haar volkshuisvestingsbeleid hebben vastliggen in een document, bijvoorbeeld een Woonvisie. De gemeente is verplichting om met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg te voeren met die gemeenten.

In artikel 44 van de Woningwet is de procedure voor het maken van prestatieafspraken vastgelegd. In dit artikel zijn de termijnen en deadlines vastgelegd en is beschreven welke taken en werkzaamheden in elk geval een plaats moeten krijgen in de prestatieafspraken. Het maken van afspraken kan gaan over tal van onderwerpen. Bij de te maken afspraken dient een evenwicht gevonden te worden tussen wat aan investering gevraagd kan worden aan de corporaties en langs welke weg de corporatie die investeringen kan financieren. De minister benoemt periodiek wel prioriteiten binnen de sociale huisvesting. Voor de periode 2016-2019 zijn dit de volgende prioriteiten:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurvoorraad conform de afspraken uit het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiesparing Huursector;
- Huisvesten van Urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.