



Huisvestingsverordening Tilburg 2020

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de bepalingen
 - Huisvestingswet 2014;
 - Gemeentewet, artikel 149;
 - Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;

Besluit

1. De Huisvestingsverordening Tilburg 2020 met bijlagen vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening 2018, zoals vastgesteld op 17 december 2018 (check) en bekendgemaakt in Gemeenteblad nr. 8996 van 15 januari 2019, waarbij de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vigerende huisvestingsverordening zijn:
 - 1.1 Het toelichten en in de bijlage opnemen van een onafhankelijke analyse van schaarste in de Tilburgse woningvoorraad, ter onderbouwing van de noodzaak tot het voeren van een vergunningstelsel voor wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad;
 - 1.2 Artikel 2 is om technische redenen aangepast naar 'onttrekken of onttrokken te houden en om te zetten of omgezet te houden'.
2. De verordening in werking te laten treden daags na bekendmaking in het Gemeenteblad.
3. Kennis te nemen van de bij deze huisvestingsverordening behorende beleidsregels zoals vastgesteld door het college op 9 juni 2020.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. Aanvrager: de eigenaar van de woonruimte of het gebouw, waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet wordt aangevraagd;
- b. Bedrijvige Linten: linten die zich kenmerken door relatief veel doorgaand verkeer met veel bedrijven en winkels (meer dan 20%) conform de definitie in de Structuurvisie Linten in de oude stad;
- c. Bereidverklaring: schriftelijke verklaring van of namens de eigenaar, dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven;
- d. College: het college van burgemeester en wethouders;
- e. Corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- f. Gemeente: gemeente Tilburg (Tilburg, Berkel-Enschot en Udenhout);
- g. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en een duurzame gezamenlijke huishouding voeren;
- h. Inkomen: het inkomen zoals bedoeld in artikel 8 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;
- i. Logies: de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (kortdurende) bewoning aan personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren en voor welke bewoning inschrijving in de BRP niet noodzakelijk is;
- j. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wmo 2015;
- k. Omzetting (= kamerverhuur): het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, zoals bedoeld in artikel 21 sub c van de Huisvestingswet 2014;
- l. Onttrekking: het gebruiken van woonruimte voor een ander functie dan wonen, zoals bedoeld in artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014;
- m. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte(n) waarbij men een of meer van de wezenlijke voorzieningen, zijnde keuken, badruimte en/of toilet, gezamenlijk moet gebruiken en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gezamenlijke (verkeers)ruimte;



- n. Pand: De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- o. Splitsing (= kadastrale splitsing): splitsing in appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014;
- p. Startkwalificatie: de kwalificatie zoals bedoeld in artikel 1 Leerplichtwet 1969;
- q. Wet: Huisvestingswet 2014;
- r. Woongebouw: een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen;
- s. Woonruimte: ruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet;
- t. Zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft, al dan niet achter een gezamenlijke voordeur, en waarbij de keuken, badruimte en toilet niet gedeeld hoeven worden met andere bewoners van het pand.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking en omzetting

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om een woonruimte, zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
 - b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden, waarbij bewoning door 3 of meer personen plaatsvindt.
2. De vergunningplicht heeft betrekking op alle woonruimte binnen de bebouwde kom van de gemeente Tilburg;
3. Het bepaalde in het eerste lid sub a is niet van toepassing op woonruimte, die geheel of gedeeltelijk wordt onttrokken aan de bestemming tot bewoning, indien:
 - a. De onttrekking plaatsvindt voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, niet zijnde kantoor of praktijkruimte aan huis, dat is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan, dan wel vergunning voor afwijking hiervan is verleend;
 - b. De onttrekking plaatsvindt voor het slopen van het pand, waarvoor een sloopmelding is ingediend welke voldoet aan de vereisten van het Bouwbesluit, of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
 - c. Er een omgevingsvergunning is verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte.
4. Het bepaalde in het eerste lid sub b, is niet van toepassing op woonruimte die in het bezit is van de Tilburgse corporaties, waarmee de gemeente een convenant heeft gesloten, mits:
 - a. de omzetting is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dan wel afwijking hiervan mogelijk is;
 - b. het huisvesten van bijzondere doelgroepen betreft waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, het Convenant Wonen of waarvoor een wettelijke taakstelling geldt;
 - c. de omzetting van dergelijke panden wordt aangemeld en afgemeld als het pand weer als zelfstandige woonruimte in gebruik is.

Artikel 3. Procedure aanvraag vergunning voor onttrekking en omzetting

1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt door de eigenaar ingediend bij het college, via een daartoe beschikbaar gesteld formulier (beschikbaar gesteld via www.tilburg.nl, zoekfunctie vergunningaanvraag), waarbij is aangegeven welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen, als de aanvraag betrekking heeft op met elkaar samenhangende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling zich hiertegen niet verzet;
3. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam, het adres en het telefoonnummer en/of emailadres van de aanvrager;
 - b. het adres van het gebouw en de kadastrale ligging van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;



- c. de plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie op schaal en de maatvoering;
4. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, indien zij dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht;
5. Het college neemt een besluit op de aanvraag binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag;
6. De termijn bedoeld onder lid 5 kan eenmaal worden verlengd met ten hoogste zes weken.
7. Het college kan na schriftelijk verzoek van de eigenaar besluiten de tenaamstelling van een verleende vergunning te wijzigen. De wijziging tenaamstelling kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 4. Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. Naar het oordeel van het college het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking of de omzetting gediende belang;
 - b. Het onder 1a. genoemde belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. De toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen omzetting verzet;
 - d. Het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - e. Vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is afgegeven waarin is besloten tot een afwijking op het bestemmingsplan.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet jo. artikel 2 van deze verordening kan eveneens worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 5. Voorwaarden en voorschriften

1. Het college kan aan de vergunning als bedoeld in artikel 2 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 21 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden. Deze voorwaarden en voorschriften kunnen betrekking hebben op:
 - a. Het waarborgen van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - b. Verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid in de omgeving van het betreffende pand;
 - c. Het waarborgen van goed verhuurderschap.
2. Het college kan deze voorwaarden en voorschriften nader uitwerken.

Artikel 6. Intrekken vergunning

1. Het college kan een vergunning als bedoeld in artikel 2 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 21 van de wet intrekken indien:
 - a. Niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, de aanvrager conform vergunning is overgegaan tot onttrekking of omzetting;
 - b. De vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. De bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd;
 - d. De vergunninghouder hier schriftelijk om verzoekt.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 21 van de wet kan eveneens worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.



Paragraaf 2.2. Vergunning voor kadastrale splitsing van woonruimte in appartementsrechten

Artikel 7. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Gebouwen met woonruimte mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid bevatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor:
 - a. een nieuw op te richten gebouw, waarin appartementen zijn gerealiseerd waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
 - b. een gebouw waarbij na reconstructie appartementen ontstaan, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
 - c. aanpassingen van een reeds bestaande splitsingsakte, mits er geen extra splitsing van de eigendomsrechten plaatsvindt.

Artikel 8. Procedure aanvraag vergunning voor kadastrale splitsing van woonruimte in appartementsrechten

1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 7 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 22 van de wet wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend bij het college, via een daartoe beschikbaar te stellen formulier, waarbij is aangegeven welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. De naam en het adres van de aanvrager;
 - b. Het adres van het gebouw en de kadastrale ligging van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. De omgevingsvergunning, indien deze noodzakelijk is om de bouwkundige splitsing mogelijk te maken;
 - d. Een splitsingstekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Het college neemt een besluit op de aanvraag binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag;
4. De termijn bedoeld onder lid 3 kan eenmaal worden verlengd met ten hoogste zes weken.

Artikel 9. Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 7 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. Naar het oordeel van het college het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;
 - b. De toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van in-deling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen kadastrale splitsing verzet;
 - c. Het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - d. Het onder a gediende belang, dan wel de onder b en c genoemde situatie niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - e. Vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is afgegeven waarin is besloten tot een afwijking op het bestemmingsplan.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 7 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 22 van de wet kan eveneens worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 10. Voorwaarden en voorschriften

Het college kan aan de vergunning als bedoeld in artikel 7 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 22 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden om een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen. Het college kan deze voorwaarden en voorschriften nader uitwerken.



Artikel 11. Intrekken van de vergunning tot kadastrale splitsing van woonruimte in appartementsrechten

Het college kan een vergunning tot kadastrale splitsing van woonruimte in appartementsrechten intrekken indien:

- a. Niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot inschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. De vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. Niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

Hoofdstuk 3. Toegang tot de woningmarkt

Artikel 12. Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op alle te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimten die zijn gelegen in het gebied zoals benoemd in bijlage 3 bij deze verordening.

Artikel 13. Vergunningvereiste huisvestingsvergunning

1. Het is verboden een in artikel 12 aangewezen woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte.

Artikel 14. Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt door het huishouden dat de woonruimte geheel of gedeeltelijk in gebruik wil nemen ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. De dagtekening;
 - b. Naam, adres, geboortedatum, geboorteplaats en nationaliteit van de aanvrager en de personen van 16 jaar en ouder die met hem de woning willen betrekken;
 - c. De samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken, inclusief personen jonger dan 16 jaar;
 - d. Het adres en huurprijs van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - e. De beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. Een bereidverklaring van de of namens de eigenaar dat de aanvrager de woonruimte kan huren;
 - g. Een verklaring omtrent de bron en hoogte van het inkomen van het huishouden van de aanvrager;
 - h. Een verklaring omtrent de startkwalificatie van de aanvrager; en
 - i. Een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft.
2. Met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde gegevens en bescheiden kan het college nadere regels stellen.
3. Het college beslist op een aanvraag van een huisvestingsvergunning binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
4. Het college kan de in het derde lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan een mededeling aan de aanvrager.

Artikel 15. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning, enkel indien wordt voldaan aan de volgende criteria:



- a. De aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit, of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld, of is vreemdeling en houdt rechtmatig verblijf als bedoeld in art. 8, onder a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000;
 - b. De aanvrager is 18 of ouder of is hoofd van een huishouden met minderjarig(e) kind(eren);
 - c. Indien de woonruimte een onzelfstandige woonruimte is waarvoor een vergunning voor kamerbewoning is vereist, is deze vergunning daadwerkelijk verleend;
 - d. De aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 16;
 - e. De aanvragen voldoet aan het bepaalde in artikel 17;
 - f. De aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 18.
2. De aanvragen worden behandeld in volgorde van binnenkomst waarbij de datum van ontvangst bij het college leidend is.
 3. Het college kan aan een aanvrager die niet voldoet aan de criteria zoals bedoeld in het eerste lid, een huisvestingsvergunning verlenen, indien het weigeren van de huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Artikel 16. Inkomen

1. De aanvrager die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene is van de gemeente, komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien hij beschikt over:
 - a. Een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
 - b. Een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
 - c. Een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
 - d. Een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
 - e. Een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeling de Wet op de loonbelasting 1964; of
 - f. Een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Indien het inkomen afkomstig is van de in het vorige lid onder a. of b. genoemde bronnen, moet de hoogte van het inkomen tenminste gelijk zijn aan de voor de aanvrager geldende bijstandsnorm, zoals bedoeld in de artikelen 20, 21 en 22 van de Participatiewet

Artikel 17. Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken

1. Overeenkomstig artikel 9 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek wordt bij het verlenen van de huisvestingsvergunning een voorrangsregeling gehanteerd voor woningzoekenden waarbij het hebben van een inkomen en/of een startkwalificatie als sociaal-economische kenmerken worden gehanteerd.
2. Indien er meer woningzoekenden voldoen aan de sociaal-economische kenmerken, gaat het hebben van inkomen voor op het hebben van een startkwalificatie.

Artikel 18. Onderzoek op basis van politiegegevens

1. Indien de woonruimte is gelegen in het gebied genoemd in bijlage 3 bij deze verordening, komt de aanvrager slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien op grond van het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, blijkt dat er geen gegronde vermoeden is, dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in die straat.
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil huisvesten, dient over een huisvestingsvergunning te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt slechts verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoelde onderzoek blijkt, dat er geen gegronde vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in de straat waarin de woonruimte van de houder van de huisvestingsvergunning is gelegen.
3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:
 - a. Het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:



- i. Geluid of trillingen;
 - ii. Het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
 - iii. Het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
 - iv. Vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of directe omgeving ervan;
 - b. Onrechtmatig gebruik van de woning;
 - c. Gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
 - d. Gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
 - e. Activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
 - f. Openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
 - g. Het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
 - h. Brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
 - i. Radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.
4. Een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid, wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat artikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd, behoudens de gevallen als bedoeld in artikel 15, lid 3.
 5. Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning. Bij overtreding van deze voorschriften kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.

Artikel 19. Intrekken huisvestingsvergunning

Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. De vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen één maand na verlening van de huisvestingsvergunning in gebruik heeft genomen.
- b. De vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon weten dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 20. Nadere regels

Het college kan nadere regels stellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 21. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 22. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 2, eerste lid, artikel 7, eerste lid en artikel 13, eerste en tweede lid van deze huisvestingsverordening, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 5 van deze huisvestingsverordening, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. Burgemeester en Wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete voor overtreding van de verboden in deze huisvestingsverordening, overeenkomstig de tabel in bijlage 2.



Artikel 23. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking daags na bekendmaking in het Gemeenteblad.
2. Met ingang van die dag vervalt de Huisvestingsverordening Tilburg 2018, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg bij besluit van 17 december 2018 met inbegrip van nadien doorgevoerde wijzigingen.

Artikel 24. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald onder de naam Huisvestingsverordening Tilburg 2020.

Artikel 25. Overgangsbepaling

Aanvragen om verlening van een vergunning welke vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de betrokkene gunstiger is.

Vergunningen verleend op grond van voorheen geldende Huisvestingsverordeningen komen niet te vervallen, maar blijven van kracht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 juni 2020.

de griffier,
de voorzitter,

Huisvestingsverordening Tilburg 2020

Toelichting Huisvestingsverordening Tilburg 2020

Voor de toelichting is deels gebruik gemaakt van de Model-huisvestingsverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en deels betreft het een invulling op basis van de lokale situatie.

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Sinds 10 februari 2010 heeft Tilburg een vergunningplicht voor wijzigingen in de woningvoorraad. Het is niet toegestaan om zonder vergunning van het college zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur), voor andere doeleinden dan wonen te gebruiken. Sinds 1 juli 2013 is daar aan toegevoegd de vergunningsplicht voor het kadastraal splitsen van een woning met één eigendomsrecht in meerdere eigendomsrechten én voor het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad.

De redenen van destijds om een huisvestingsverordening in te voeren zijn ook nu nog actueel. Er is sprake van schaarste in de goedkope woningvoorraad. Verwezen wordt naar het Woningmarktonderzoek uit 2019 (Woningmarktonderzoek Tilburg 2019, onderlegger voor beleid (Rigo, 16 oktober 2019)) en de notitie 'Schaarste in de gemeente Tilburg' (InFact Research, 19-05-2020), welke als bijlage 1 is toegevoegd. Ondanks de inspanningen om het woningtekort in te lopen, is er in Tilburg nog altijd sprake van een algehele schaarste aan woningen. In de komende jaren blijft de woningbehoefte toenemen. Uitbreidingsnieuwbouw blijft dan ook van belang (maar is mede door de corona-crisis en stikstofproblematiek onzeker) en ook de bestaande woningvoorraad zal beschermd moeten worden. De schaarste concentreert zich in specifieke segmenten, maar is door het gebrek aan doorstromingsmogelijkheden in de praktijk over de gehele breedte voel- en zichtbaar. Segmenten waar de schaarste zich met name concentreert zijn: goedkope en middeldure koopwoningen, middeldure huurwoningen, en – door het gebrek aan doorstroommogelijkheden – goedkope huurwoningen. Het gaat hierbij vooral om woningen die minimaal drie kamers tellen.

Vanwege de algehele schaarste aan woningen is een vergunningsplicht voor woonruimte-voorraadbeheer in de huisvestingsverordening van de gemeente Tilburg noodzakelijk. Als de bestaande woningvoorraad niet wordt beschermd met het vergunningstelsel, kunnen de kansen voor gewone woningzoekenden (kopers en huurders) verder onder druk komen te staan. Een vergunningstelsel betekent nadrukkelijk niet dat gemeente Tilburg geen oog heeft voor tekorten aan andere vormen van verblijf, zoals kamer-



verhuur aan studenten of arbeidsmigranten. Het tegendeel is het geval, de gemeente wil vooral door middel van nieuwbouw en transformatie (bijvoorbeeld van kantoorgebouwen) ook deze tekorten aanpakken.

De bestaande woningvoorraad kan bij deze specifieke opgaven slechts een zeer beperkte rol vervullen. Dit enerzijds omdat reguliere woningzoekenden anders te veel benadeeld worden. Anderzijds speelt ook het leefbaar houden van de stad een rol. Huisvesting van arbeidsmigranten of studenten in een gewone woonwijk zorgt niet zelden voor fricties tussen bewoners en voor overlast. Het is daardoor van belang om kamerverhuur alleen gedoseerd en gecontroleerd - per woongebied - toe te staan. Het vergunningstelsel voor omzetting, onttrekking en kadastrale splitsing in appartementsrechten is ook hierbij een belangrijk instrument.

Tot slot geldt dat de toekomst meer onzeker is dan ooit, mede als gevolg van de corona crisis. Door als gemeente grip te houden op de samenstelling en omvang van de woningvoorraad draagt Tilburg bij aan het op passende wijze huisvesten van de huishoudens in Tilburg in een leefbare woonomgeving.

Toelichting artikelsgewijs

Artikel 1. Begripsbepalingen

De begrippen zijn grotendeels overgenomen uit de eerdere Huisvestingsverordening 2018. Toelichting wordt gegeven op begrippen:

- **Huishouden:** er is sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding wanneer (twee of meer) personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijf geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding dan wel anderzijds en de intentie er is deze gezamenlijke huishouding duurzaam te laten zijn. In geval van een familierelatie stellen we dat er sprake moet zijn van de eerste of tweede lijn.
- **Onzelfstandige woonruimte en zelfstandige woonruimte:** er is aansluiting gezocht bij de definities uit Huisvestingswet en BAG. Relevant is of de bewoners deze woonruimte kunnen gebruiken zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, badruimte, toilet). Bij de onzelfstandige woonruimte(n) moet de deur van een privévertrek uitkomen op een gezamenlijke (verkeers)ruimte. Een tuin wordt hier niet onder verstaan.
- **Logiesverhuur en logiespand:** Het onderscheid tussen kamerverhuur en logies zit in het feit dat de huurder in een kamerverhuurpand daar zijn hoofdverblijf heeft en permanent woont. Als gevolg van de permanente bewoning staan de bewoners meestal ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) op het adres van het kamerverhuurpand, of behoren zij daar te worden ingeschreven. Maatgevend is dit echter niet. Een logiespand waarin logies plaats vindt betreft de verhuur van kamers aan mensen die elders hun hoofdverblijf hebben en dus niet permanent in de woning wonen. Deze groep staat niet ingeschreven in de BRP.

Paragraaf 2.1. Vergunning voor onttrekking en omzetting

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimte voorraad op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 heeft in beginsel betrekking op alle woonruimte in Tilburg. In de algemene toelichting is de motivering hiervoor reeds aangegeven.

Een omzettingsvergunning is nodig als een eigenaar het pand laat bewonen door drie of meer personen, behalve als alle bewoners samen een duurzaam gezamenlijk huishouden vormen. Indien de eigenaar en/of directe gezinsleden (partner en kinderen) woonachtig zijn in het pand, dan mogen daarnaast maximaal twee personen woonachtig zijn zonder dat een omzettingsvergunning nodig is.

Een ouder die een woning koopt voor een studerend kind en daarbij aan twee personen kamers verhuurt, is niet vergunningplichtig. Een eigenaar die aan twee stellen (vier personen) kamers verhuurt is vergunningplichtig. Ook wanneer een eigenaar een pand verhuurt aan één hoofdhuurder, bijvoorbeeld een studentenvereniging, en vervolgens kamergewijze bewoning plaatsvindt door drie of meer personen is een vergunning nodig.

Een onttrekkingsvergunning is nodig als een eigenaar woonruimte wil gebruiken voor andere doeleinden dan wonen. Op grond van de Huisvestingswet 2014 is geen vergunning nodig als de eigenaar/bewoner een deel van de woonruimte gebruikt voor een praktijk of kantoorruimte aan huis. Er zijn nog een aantal uitzonderingen benoemd, die specifiek voor Tilburg gelden (artikel 2 lid 3).

De Tilburgse corporaties waarmee de gemeente een convenant heeft gesloten, zijn vrijgesteld van de verplichting om een omzettingsvergunning aan te vragen op grond van artikel 21 van de wet voor het aanvragen van een omzettingsvergunning voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, het Convenant Wonen of waarvoor een taakstelling geldt. Deze doelgroepen huisvesten zij immers in opdracht en samspraak met de gemeente en het rijk. In overige situaties zijn zij gelijk gesteld aan particuliere eigenaren.

Artikel 3. Procedure voor aanvraag vergunning



Om het belang dat de aanvrager heeft bij de aanvraag te kunnen wegen tegen het belang van het behoud van de woningvoorraad en de leefbaarheid zijn gegevens nodig over de huidige en de beoogde situatie.

Artikel 4. / Artikel 5. Voorwaarden en voorschriften / weigeringsgronden

Aan de vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden. Het weigeren van een vergunning is alleen aan de orde, als het stellen van voorwaarden en voorschriften onvoldoende het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid waarborgen. Voor de beoordeling van de aanvragen zijn beleidsregels opgesteld.

Artikel 6. Intrekken vergunning

Een vergunde situatie heeft betrekking op een woonruimte. Indien een woonruimte in eigendom overgedragen wordt, krijgt de nieuwe eigenaar daarmee de mogelijkheid gebruik te maken van de vergunde situatie. Hiermee is er dus een koppeling tussen de afgegeven vergunning en de eigenaar van het pand, ongeacht of na toekenning van de vergunning een eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. De toepassing van de intrekingsgrond als bedoeld in artikel 6 onder d. heeft betrekking op de eigenaar van de woonruimte die gebruik maakt van de vergunde situatie.

Als een kamerverhuursituatie actief wordt beëindigd of meer dan een jaar niet als zodanig gebruikt wordt vervalt daarmee ook de toestemming voor de omzetting. Daarna kan het college de vergunning intrekken.

De vergunning is als het ware verbruikt. Dat betekent dat de eigenaar een nieuwe omzettingsvergunning nodig heeft als hij daarna weer opnieuw kamers wil verhuren. Bijvoorbeeld wanneer een pand is voorzien van een onttrekkingsvergunning voor kamerverhuur, maar inmiddels weer zelfstandig door een huishouden bewoond wordt mag niet zonder nieuwe onttrekkingsvergunning worden gebruikt voor onzelfstandige bewoning door meer dan twee personen zonder duurzaam gezamenlijk huishouden. Hierbij denken we vooral aan leegstand. Bijvoorbeeld van kamers door wisseling van huurders of ten behoeve van verbouw. Het gaat hierbij ook uitdrukkelijk om gedeeltelijke leegstand. Bijvoorbeeld een woning wordt meer dan een jaar door twee personen onzelfstandig bewoond. De eigenaar geeft aan dat hij wel drie kamers wil verhuren, maar dat dat even niet lukt. Er is dan feitelijk geen sprake meer van gebruik waarvoor een onttrekkingsvergunning nodig is. Het college kan dan om die reden intrekken. Het feit dat de woning een jaar lang niet meer in gebruik is voor een vergunningplichtige situatie is voldoende grond voor de intrekking. Het college hoeft dus alleen na te gaan of haar feitelijke constatering klopt. De eigenaar krijgt na dat jaar niet alsnog de kans om het pand weer in gebruik te nemen. Hij zal daarvoor een nieuwe vergunning moeten aanvragen. Indien de toets aan de weigeringsgronden, gestelde voorschriften en voorwaarden negatief uitpakt zal hij de vergunning niet krijgen en mag hij het pand dus nog maximaal aan twee personen onzelfstandig verhuren.

Bovenstaand principe geldt ook voor panden waar geen vergunning op is verleend, maar waar al voor 2010 (start vergunningplicht omzetting) kamerverhuur plaatsvond. Indien het pand een jaar of langer niet in gebruik is als kamerverhuurpand, vervalt het overgangsrecht.

Voorgaande gaat alleen over de Huisvestingsverordening en niet over hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

Artikel 7. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Met de vergunningplicht voor het kadastraal splitsen van woonruimte in appartementsrechten kan de gemeenteraad grip houden op de samenstelling en kwaliteit van de voorraad. In Tilburg is in 2013 de vergunningplicht ingevoerd om te voorkomen dat woningen die illegaal bouwkundig zijn gesplitst op de markt komen.

Paragraaf 2.2. Vergunning voor kadastrale splitsing van woonruimte in appartementsrechten

Artikel 8. werkingsgebied

Het werkingsgebied betreft in beginsel alle bestaande gebouwen die woonruimte bevatten. Er zijn echter uitzonderingen. Voor nieuwbouw van appartementen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en daarmee voldoen aan nieuwbouweisen uit het vigerende Bouwbesluit is geen vergunning nodig. Hetzelfde geldt voor appartementen die ontstaan na reconstructie/transformatie, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en daarmee voldoen aan het vigerende Bouwbesluit nieuwbouw. Ook is geen vergunning verplicht als een bestaande splitsingsakte wordt gewijzigd, mits er geen ondersplitsing plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Toegang tot de woningmarkt

Artikel 12. Toepassingsgebied

Het hoofdstuk Toegang tot de woningmarkt is van toepassing op de door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen gebieden voor toepassing van de artikelen 8 en 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Voor de op dit moment geldende lijst van gebieden zie bijlage 3 bij deze verordening.



Artikel 13. Vergunningvereiste huisvestingsvergunning

Als een huurder zonder huisvestingsvergunning in een woning is gaan wonen, zijn zowel de huurder als de verhuurder in overtreding. Door middel van bestuursdwang (aanzegging dwangsom, oplegging dwangsom en in laatste instantie ontruiming) kan hieraan een einde worden gemaakt. De verhuurder kan bovendien een bestuurlijke boete krijgen. Het is de verhuurder niet alleen verboden om de woning in gebruik te geven aan een huurder die niet over een huisvestingsvergunning beschikt, de verhuurder is ook verplicht de huurder van tevoren te informeren over de gevolgen, als hij de woning toch zonder vergunning vertrekt.

Artikel 14, eerste lid, onder f Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning

Als verklaring omtrent de bron en hoogte van het inkomen wordt in de praktijk alleen geaccepteerd:

- Bij inkomen uit dienstbetrekking: de loonspecificatie van de werkgever(s) van de laatste drie maanden voorafgaand aan de aanvraag en de bankafschriften van deze maanden, waaruit blijkt dat dit loon op de bankrekening van de aanvrager is bijgeschreven
- Bij inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf: de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en de meest recente winst- en verliesrekening, voorzien van een stempel en handtekening van de boekhouder/accountant
- Bij inkomen uit studiefinanciering: een recent betaaloverzicht van de Dienst Uitvoering Onderwijs, alsmede een studieverklaring van een instelling voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland. Een buitenlandse student dient eveneens een studieverklaring van een instelling als bedoeld in de vorige zin te overleggen.
- Bij inkomen uit bijstand: een IB-60 formulier.

Artikel 16. Inkomen

De definitie van inkomen en de bepaling dat de eis van het hebben van inkomen van toepassing is op mensen die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van de huisvestingsvergunning ingezetene van de gemeente Tilburg is geweest, staan in de Wet bijzonder maatregelen grootstedelijke problematiek. Hierop is geen uitzondering voor doelgroepen mogelijk. Alleen een individuele uitzondering op grond van de hardheidsclausule is mogelijk. Zie artikel 21 van deze verordening.

Artikel 17. Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken

We verlenen toegang op grond van twee sociaal-economische kenmerken, namelijk het hebben van inkomen en een startkwalificatie.

Met inkomen wordt bedoeld het inkomen zoals bedoeld in artikel 8 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek:

- a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
- b. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
- c. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uitreden;
- d. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
- e. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964, of
- f. studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.

De definitie van startkwalificatie is te vinden in artikel 1 van de Leerplichtwet 1969: een diploma van een opleiding als bedoeld in artikel 7.2.2, eerste lid onder b tot en met e, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een diploma hoger algemeen voortgezet onderwijs of voorbereidend wetenschappelijk onderwijs als bedoeld in artikel 7 onderscheidenlijk 8 van de Wet op het voortgezet onderwijs.

Indien er meer woningzoekenden voldoen aan de sociaal-economische kenmerken, gaat het hebben van inkomen vóór op het hebben van een startkwalificatie.

Artikel 18. Onderzoek op basis van politiegegevens

- Bij overlastgevende gedragingen (art. 10a lid 2, onderdeel a WBMGP) gaat het om gedragingen die op zichzelf meestal niet strafrechtelijk worden vervolgd, maar in combinatie met elkaar veel overlast opleveren voor omwonenden. Het gaat hierbij om het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of die een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid door: geluid of trillingen; het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen; het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid; vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of directe omgeving ervan.

- Bij het illegale gebruik van de woning (art. 10a lid 2, onderdeel b WBMPG) kan gedacht worden aan het uitoefenen van een illegaal borddeel, het opslaan en verhandelen van grote hoeveelheden (gestolen) goederen of het illegaal onderverhuren van een woning voor meer personen dan waarvoor de woning geschikt is.



- Bij de gedragingen bedoeld in art. 10a lid 2, onderdeel c WBMGP kan gedacht worden aan het wegpesten van bewoners vanwege hun seksuele oriëntatie of afkomst; ernstige andere pesterijen, het gebruik van beledigende of discriminerende taal of andere uitingen en intimidatie ten opzichte omwonenden en bezoekers.
- Bij de gedragingen bedoeld in art. 10a lid 2, onderdeel d WBMGP, kan gedacht worden aan criminele gedragingen die een uitstraling hebben naar de woonomgeving of een bedreiging vormen voor de leefbaarheid in een complex, straat of gebied. Hieronder worden onder andere verstaan: gewelddadigheden, openlijk geweld, bedreiging en mishandeling van omwonenden en bezoekers.
- Bij de gedragingen bedoeld in art. 10a lid 2, onderdeel e en f, kan gedacht worden aan handel in verdovende middelen of andere activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning zoals onder meer het verkopen van drugs in en rond de woning; openbaar drank- of drugsgebruik in de omgeving van de woning.
- Bij gedragingen als bedoeld in art. 10a lid 2, onderdeel g en h, kan gedacht worden aan vernielingen, brandstichting en vandalisme; vermogensdelicten die een directe uitstraling hebben op de woonomgeving zoals woninginbraken, tasjesroven op straat of in de buurt van de woning.
- Met radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen (art. 10a lid 2 onderdeel i) wordt bedoeld op gedragingen, of voorbereiding ervan, die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht. Momenteel is de strafbaarstelling van deze gedragingen opgenomen in de artikelen 131, 132, 134a, 137d, 137e, 140a en 205 van het Wetboek van Strafrecht. Het gaat hierbij om de volgende gedragingen:
 - o Het in het openbaar, mondeling of bij geschrift of afbeelding opruien tot enig strafbaar feit of tot gewelddadig optreden tegen het openbaar gezag;
 - o Het verspreiden, openlijk tentoonstellen of in voorraad hebben van een geschrift of afbeelding waarin tot enig strafbaar feit of tot gewelddadig optreden tegen het openbaar gezag wordt opgeruid;
 - o Het opzettelijk gelegenheid, middelen of inlichtingen verschaffen tot het plegen van een terroristisch misdrijf of ter voorbereiding of vergemakkelijking van een terroristisch misdrijf, of zich kennis of vaardigheden daartoe verwerven of een ander bijbrengen;
 - o Het in het openbaar, mondeling of bij geschrift of afbeelding, aanzetten tot haat tegen of discriminatie van mensen of gewelddadig optreden tegen persoon of goed van mensen;
 - o Het openbaar maken van een uitlating (of verspreiding of in voorraad hebben van een voorwerp waarin zulk een uitlating is vervat) die, naar hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden, voor een groep mensen beledigend is of aanzet tot haat tegen of discriminatie van mensen of gewelddadig optreden tegen persoon of goed van mensen;
 - o Het deelnemen aan een organisatie die tot oogmerk heeft het plegen van terroristische misdrijven;
 - o Het werven van personen voor een vreemde krijgsmacht of gewapende strijd.

Bijlage 1: Notitie 'Schaarste in de gemeente Tilburg' (InFact Research 19-05-2020)

Bijlage 2: Boetetabel behorende bij Huisvestingsverordening Tilburg 2020

Bijlage 3: Op grond van aanvraag gebiedsaanwijzing Wbmgp aangewezen gebied waarop hoofdstuk 'Toegang tot de woningmarkt' van de huisvestingsverordening van toepassing is

Bijlage 4: Beleidsregels college behorende bij de Huisvestingsverordening Tilburg 2020

Bijlage 1 Schaarste in de gemeente Tilburg

Notitie 19-05-2020

Inhoud

1 Inleiding 1

2 Actueel tekort 2

3 Vraag aanbod verhoudingen 2

4 Schaarste in de koopsector 5

5 Schaarste in de particuliere huursector 7

6 Schaarste in het corporatiebezit 9

7 Een essentieel instrument 10

8 Einde van de schaarste is niet in zicht 10

9 Conclusie 13

1 Inleiding

In deze notitie wordt op basis van verschillende indicatoren schaarste in de woningvoorraad in de gemeente Tilburg in beeld gebracht. Deze notitie dient als supplement bij het in 2019 opgeleverde 'Woningmarktonderzoek Tilburg 2019'. Er wordt geput uit dit onderzoek, maar de uitkomsten worden meer dan in het hoofdrapport gepresenteerd en geanalyseerd vanuit het oogpunt van schaarste.



Gemeente Tilburg doet er alles aan om de schaarste te bestrijden en het woningtekort op te lossen. In ieder geval tot het moment dat het tekort is opgelost, is het zaak de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste te bestrijden. Dit betekent onder andere dat de bestaande woningvoorraad moet worden beschermd, zodat de kansen voor de woningzoekenden (huurders en kopers) niet te veel worden beperkt. Een vergunningsplicht voor woonruimte-voorraadbeheer (op te nemen in de huisvestingsverordening) is hierbij een belangrijk (onmisbaar) instrument. Om een dergelijke vergunningsplicht te legitimeren, is een onderbouwing van de schaarste en de negatieve bijeffecten van groot belang. Deze notitie biedt deze onderbouwing.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het actuele woningtekort in Tilburg en om welke segmenten het gaat. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige behoefteontwikkeling van huishoudens en welke woningen benodigd zijn om deze behoefte op te vangen. In hoofdstuk 4 wordt geconcludeerd in welke mate er sprake is van schaarste op de Tilburgse woningmarkt en welke segmenten het met name betreft.

2 Actueel tekort

Volgens de provincie Noord-Brabant bedroeg het woningtekort in de gemeente Tilburg omstreeks 2015 circa 2,0% (2,1% in geheel Brabant, bron: WoON 2015). Het ging hier om circa 1.900 woningen. Dit tekort belemmert thuis of op kamers wonende jongeren om een start te maken op de woningmarkt en zorgt ervoor dat niet iedereen die in Tilburg wil wonen er ook kan wonen.

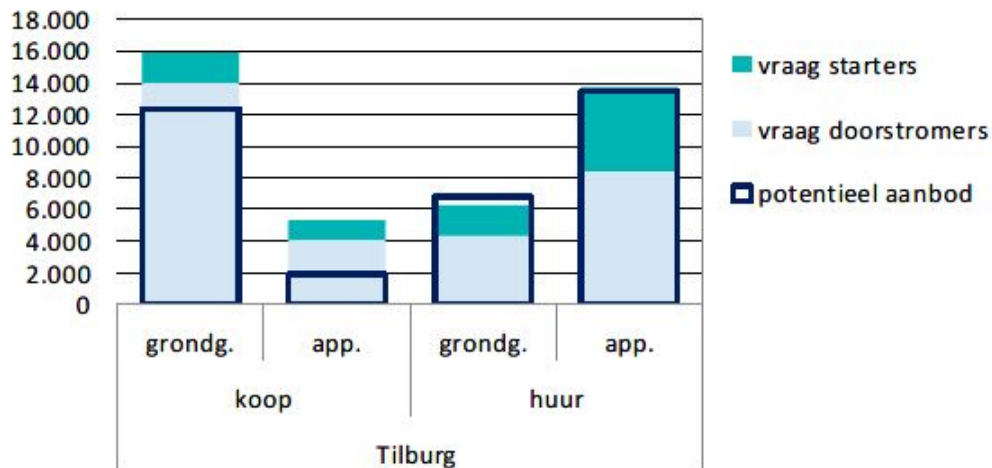
Gemeente Tilburg doet er veel aan om het tekort in te lopen. Zeker in de afgelopen periode was men daarin succesvol. In de periode 2017 t/m 2019 werden per saldo respectievelijk 1.377, 1.392 en 1.230 woningen aan de voorraad toegevoegd. In 2015 en 2016 ging het om niet meer dan 518 en 457 woningen (bron: gemeente Tilburg). In de periode 2015 tot 2019 (het aantal huishoudens per 1 januari 2020 is op moment van schrijven nog niet bekend) nam ook het aantal huishoudens toe: met 890 huishoudens gemiddeld per jaar (bron: CBS). Puur kijkend naar deze aantallen zou verwacht kunnen worden dat het woningtekort op dit moment wat lager is dan in 2015. Of dit ook echt zo is, is nu nog niet te zeggen. In juni 2020 zal de provincie Noord-Brabant een nieuwe berekening van het actuele tekort bekend maken. Wel is – mede op basis van de bevindingen in deze notitie – te stellen dat het tekort met zekerheid nog niet is weggewerkt.

De afgelopen periode is de (frictie)leegstand op de woningmarkt afgenomen. In 2014 werd 95,5% van de totale woningvoorraad bewoond, in 2019 is dit aandeel toegenomen tot 96,8% (bron: CBS). Dit betekent dat in 2019 slechts 3,2% van de woningen leeg stond. Daarbij is leegstand als gevolg van sloop of herstructurering inbegrepen. Het aandeel woningen dat leeg stond als gevolg van (of: ten behoeve van) verhuizingen was dus nog lager. De doorstroming op de woningmarkt is hierdoor verder bemoeilijkt. Door deze beperkte doorstromingsmogelijkheden werkt het actuele woningtekort meer dan voorheen door in alle marktsegmenten en woongebieden.

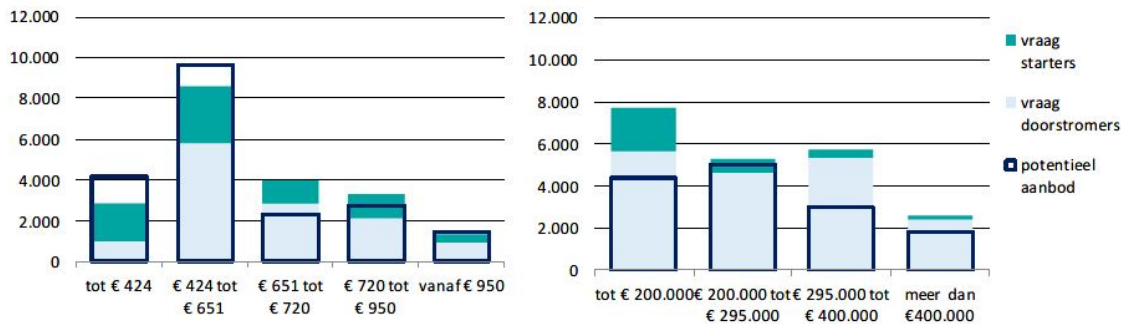
3 Vraag aanbodverhoudingen

In het 'Woningmarktonderzoek Tilburg 2019' is een beeld geschetst van de theoretische tekorten en overschotten, op basis van woonwensen in het WoON 2018. In deze benadering wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vele barrières op de woningmarkt zijn, waardoor mensen hun wensen niet kunnen realiseren. Mede om deze reden spreken we over theoretische vraag aanbodverhoudingen. De analyses laten zien dat er uitgaande van woonwensen vrijwel over de gehele breedte tekorten zijn (zie ook figuur 1). De belangrijkste tekorten manifesteren zich in de koopsector. Het gaat zowel om grondgebonden woningen als appartementen. Uitgesplitst naar prijsklasse manifesteren de belangrijkste tekorten zich in het segment beneden de twee ton en het segment boven de drie ton (figuur 2). Voor het goedkoopste segment (tot twee ton) geldt dat de vraag voor een belangrijk deel afkomstig is van (koop)starters. Vaak kunnen starters nog niet (veel) meer betalen en bieden de woningen in dit segment de enige kans op eigen woningbezit. In dit prijssegment nieuwbouw realiseren, is met de hedendaagse bouw- en grondkosten haast onmogelijk. Het beschermen van de woningen in de bestaande voorraad is om deze reden van extra groot belang. Hetzelfde geldt voor het segment tussen de twee en drie ton. In theorie is het tekort hier beperkt, maar in de praktijk is er ook hier schaarste. Dit omdat mensen met een voorkeur voor een ander segment naar dit segment moeten uitwijken (meer daarover in deel 4).

figuur 1 Potentiele vraag aanbodverhoudingen in Tilburg, 2019 (potentieel aanbod is het aanbod dat vrijkomt als iedereen met een verhuiscens verhuist)



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019) figuur 2 Potentiele vraagaanbodverhoudingen in Tilburg naar prijsklasse, in de huursector (links) en de koopsector (rechts)



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019) De vraag naar koopwoningen is deels afkomstig van huurders die willen gaan kopen. Als zij er allemaal in zouden slagen, dan zou in de huursector (overall) een evenwichtssituatie ontstaan. Echter, omdat dat in de praktijk – mede door de schaarste – niet mogelijk is, is er ook in de huursector sprake van schaarste. Meer daarover in deel 5 en 6.

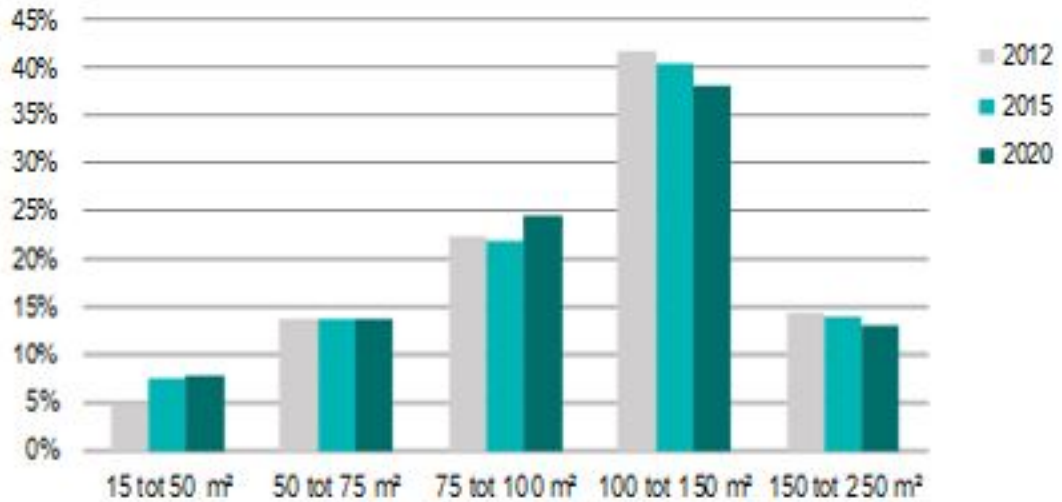
Binnen de huursector geldt dat er tekorten zijn in het middeldure huursegment tussen € 720 en € 950 (figuur 2). Uitgaande van de woonwensen gaat het hier niet om grote aantallen, maar in de praktijk zal de druk op dit segment groter zijn als gevolg van recente prijsstijgingen in de particuliere huursector in 2018 en 2019, waardoor het beschikbare aanbod in dit segment is afgenomen (zie ook deel 5). Kijkend naar de woninggrootte, dan blijken er in de huursector met name tekorten aan driekamerwoningen (circa 50m² tot 85m², tabel 1). De vraag in de huursector gaat voor bijna de helft (43%) naar deze woningen uit, terwijl het aanbod beperkt is (28%). Bij de kleinere huurwoningen geldt dat de vraag kleiner is dan het theoretische aanbod. Dat is mede het gevolg van de ontwikkelingen in de voorraad: het aantal kleine woningen tot 50 m² is sterk toegenomen (figuur 3).

tabel 1 Potentieel aanbod van verhuisgeniege huurders (doorstromers) en totale vraag naar huur (doorstromers en starters) naar woninggrootte (gbo) en aantal kamers

oppervlakte	aanbod	vraag	kamers	aanbod	vraag
< 35 m ²	11%	9%	1 kamers	15%	2%
35-50 m ²	12%	8%	2 kamers	19%	19%
50-65 m ²	11%	24%	3 kamers	28%	43%
65-85 m ²	24%	25%	4 kamers	25%	22%
85-100 m ²	17%	9%	5 of meer kamers	13%	13%
> 100 m ²	24%	25%	totaal	100%	100%
totaal	100%	100%			

Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

figuur 3 Ontwikkeling van de totale woningvoorraad in de gemeente Tilburg naar oppervlakte in 2012 tot 2020



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Conclusie van de analyse van de woonwensen is dat er met zekerheid grote tekorten zijn in de segmenten:

1. grondgebonden koopwoningen en koopappartementen;
2. koopwoningen in het segment tot twee ton en in het segment vanaf drie ton;
3. huurwoningen met een huurprijs tussen € 651 en € 720 en tussen € 720 en € 950;
4. driekamer huurwoningen, met name appartementen, of toegankelijke (voor ouderen geschikte) grondgebonden huurwoningen.

Zelfs bij een optimale doorstroming waarbij iedereen zijn of haar wens kan realiseren, blijft er schaarste bestaan aan deze woningen. Nu kijken woningzoekenden af van hun eerste keuze en gaan in andere segmenten zoeken. In het vervolg van deze notitie wordt duidelijk gemaakt dat door het gebrek aan doorstromingsmogelijkheden er hierdoor schaarste ontstaat in vrijwel alle segmenten (en woongebieden). Daardoor wordt het veel woningzoekenden (huurders of kopers) lastig zo niet onmogelijk om een passende woning te bemachtigen.

4 Schaarste in de koopsector

Binnen de koopsector is de spanning op de markt in de afgelopen twee jaar in de volle breedte toegenomen. Dit blijkt onder meer uit cijfers van HRS Wonen / Dynamis en de NVM.

HRS Wonen publiceert samen met Dynamis elk kwartaal 'Sprekende Cijfers Woningmarkten'. In de periode 2015 tot 2017 liep het aanbod aan koopwoningen in de gemeente Tilburg sterk terug, terwijl het aantal woningen dat verkocht werd toenam (figuur 4). In de jaren 2018 en 2019 bleef het aantal woningen dat van eigenaar wisselde op peil (een lichte afname ten opzichte van 2017), terwijl het aanbod gering bleef. Mede vanwege dit beperkte aanbod nam de prijs van verkochte woningen in de afgelopen twee jaar sterk toe.

figuur 4 Aangeboden woningen en verkochte woningen, per kwartaal in gemeente Tilburg



Bron: Sprekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant, Dynamis en HRS Wonen De NVM publiceert cijfers op het niveau van de regio Tilburg, bestaande uit de gemeenten Tilburg, Goirle, Hilvarenbeek, Oirschot en Oisterwijk. Uit deze cijfers blijkt dat het aantal transacties in de regio in de afgelopen twee jaar is afgenomen en dat de prijs per vierkante meter met € 360 is toegenomen tot € 2.442 per m2 begin 2020 (tabel 2).



De transactieprijs per woning is bijgevolg ook toegenomen. In figuur 5 is te zien dat dit bij alle woningtypen het geval is. Kijkend naar het totaal aantal verkochte woningen in de regio lag de gemiddelde transactieprijs begin 2020 € 57.000 hoger dan begin 2018. Een toename van maar liefst 22%. Bij appartementen lag deze relatieve toename zelfs op 34%. In 2018 lag de gemiddelde transactieprijs voor een appartement op gemiddeld € 172.000, begin 2020 ging het om € 231.000. De gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen lag daardoor begin 2020 voor geen enkel woningtype meer onder de twee ton (op basis van de indeling van de NVM).

De schaarste aan woningen in de goedkope prijssegmenten (zie ook deel 3) neemt door de prijsstijgingen toe. Woningzoekenden worden daardoor gedwongen om in duurdere segmenten te gaan zoeken. Daardoor is het beperkte theoretische tekort in het segment tussen de twee en drie ton in de praktijk niet zichtbaar/voelbaar en is er ook hier schaarste. Er zijn twee specifieke groepen die door de tekorten in de segmenten tot twee en drie ton in de problemen komen: de (lage) middeninkomens en (koop)starters.

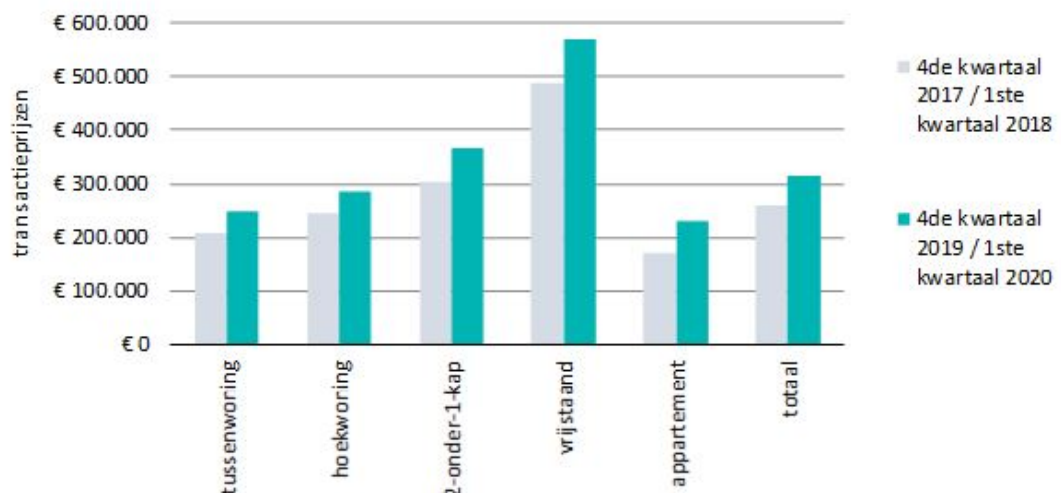
Middeninkomens hebben – door de regels van passend toewijzen – geen toegang tot de sociale huursector en dus is koop voor hen (naast particuliere verhuur) de enige optie. Uit de studie ‘Woningmarkt-onderzoek Tilburg 2019’ blijkt dat de meerderheid van de middeninkomens (Huishoudens met een belastbaar jaarincome tussen € 38.035 en € 57.053, prijspeil 2019) een koopwoning tot maximaal twee ton kan financieren (volgens gangbare normen). Als men deze normen wat oprekt valt het segment tussen de twee en drie ton binnen bereik, maar meer kan deze groep niet financieren. Voor (koop)starters geldt veelal het zelfde. Voor deze groepen is het dus niet alleen van belang het segment tot twee ton te beschermen, maar ook het segment daarboven.

tabel 2 Kenmerken van verkochte woningen in de NVM-regio Tilburg, voortschrijdend halfjaar

	4de kwartaal 2017 / 1ste kwartaal 2018	4de kwartaal 2019 / 1ste kwartaal 2020
aantal transacties	1.527	1.303
verkooptijd in dagen	44	39
prijs per m ²	€ 2.112	€ 2.442

Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

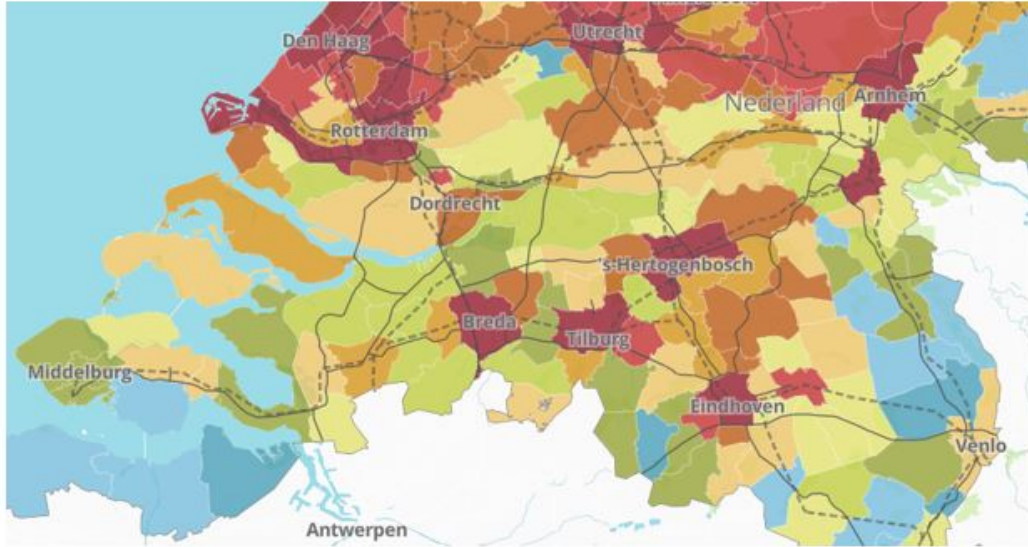
figuur 5 Transactiepreizen van verkochte woningen in de NVM-regio Tilburg



Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

BPD heeft in april 2020 de landelijke Hittekaart 2020 gepubliceerd, die de druk op de woningmarkt aangeeft (zie ook figuur 6). BPD baseert zich hierbij op het aantal woningtransacties, koopsommen van 2019 en de huishoudensontwikkeling tot 2028. Volgens BPD is de druk op de markt ongekend hoog, met name in de Randstad, het midden van het land en in de Brabantse steden. In de ranking van meest overspannen woningmarkten staat gemeente Tilburg op plaats 26 van de 355 gemeenten.

figuur 6 Uitsnede uit de Hittekaart 2020 van BPD



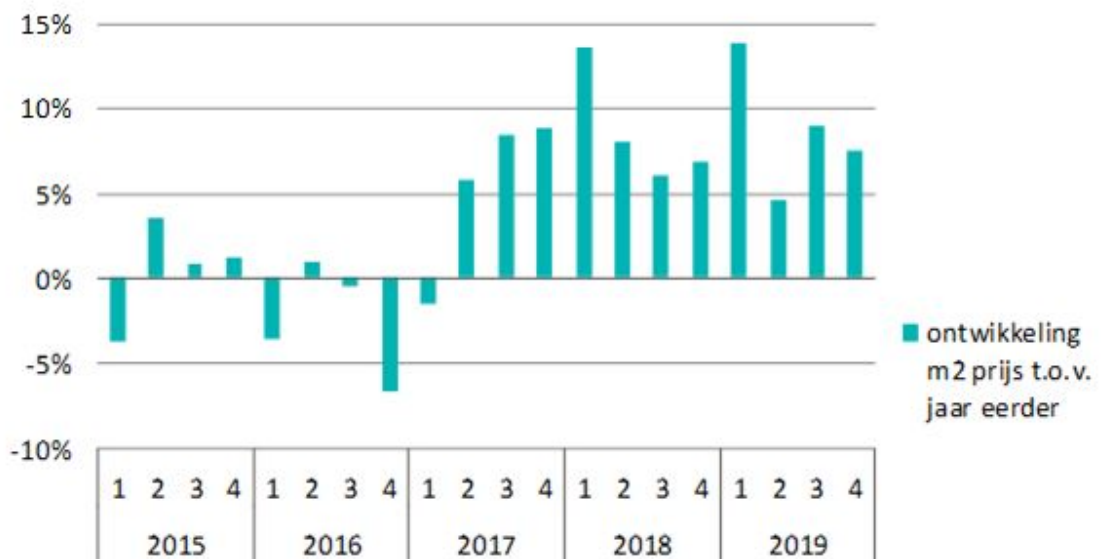
Bron: BPD

De prijsstijgingen in de koopsector zijn deels een gevolg van een toegenomen koopkracht van de inwoners van Tilburg en deels van de lage rentestand. Deze kunnen de prijsstijgingen echter niet voldoende verklaren en ook schaarste speelt een duidelijke rol. Dat de prijsstijgingen over de gehele breedte plaatsvinden, leidt tot de conclusie dat er in de volle breedte sprake is van schaarste.

5 Schaarste in de particuliere huursector

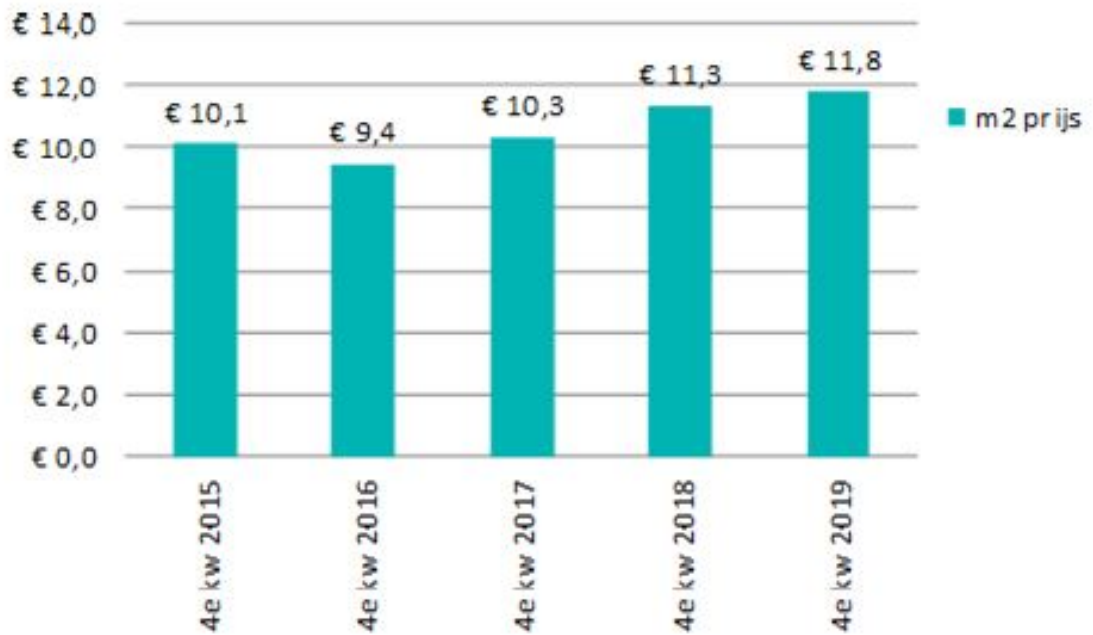
Sinds begin 2017 is de m2 prijs van vrijgekomen vrije sector huurwoningen van particuliere verhuurders fors toegenomen. Dit blijkt mede uit de Huurmonitor van Pararius. In het eerste kwartaal van 2019 nam de prijs met 14% toe ten opzichte van het voorgaande jaar (figuur 7).

De gemiddelde huurprijs per m2 nam toe van € 9,40 in het vierde kwartaal van 2016 tot € 11,80 in het vierde kwartaal van 2019 (figuur 8). Dit komt neer op een prijsstijging van 25% in drie jaar tijd (gemiddeld ruim 8% per jaar; de inflatie bedroeg in deze periode gemiddeld 1,5% per jaar). De cijfers hebben betrekking op alle huurwoningen die vrij kwamen voor nieuwe huurders, dus zowel kaal, gestoffeerd als gemeubileerd. Hoewel de samenstelling van de vrijgekomen huurwoningen van jaar op jaar zal verschillen, maken de cijfers duidelijk dat de prijsstijging in de afgelopen drie jaar flink boven inflatie lag. figuur 7 Ontwikkeling m2 prijs t.o.v. een jaar eerder van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Tilburg, per kwartaal per jaar



Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2019, bewerking In.Fact.Research

figuur 8 Gemiddelde huurprijs per m2 per maand in het vierde kwartaal van een bepaald jaar van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Tilburg



Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2019, bewerking In.Fact.Research

In tabel 3 is de prijsstijging weergegeven voor verschillende woninggrootten. Een huurwoning van 65 m2 is in de afgelopen drie jaar € 155 duurder geworden en een woning van 85m2 € 200 duurder. Vooral voor spoedzoekers en middeninkomens is het daardoor lastiger geworden een betaalbare particuliere huurwoning te bemachtigen die aan hun (kwalitatieve) wensen voldoet. Uit de studie 'Woningmarktonderzoek Tilburg 2019' blijkt dat bijna 90% van de lage middeninkomens (Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436, prijspeil 2019) met een verhuiscens niet meer dan € 700 euro aan huur kan betalen. Bij de hoge middeninkomens (Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 42.436 en € 57.053, prijspeil 2019) ligt dit aandeel rond de 54%.

tabel 3 Ontwikkeling huurprijs per maand van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Tilburg bij drie verschillende woninggroottes in het vierde kwartaal van 2016 en 2019

	65 m2	85 m2	100 m2
4e kw 2016	€ 610	€ 800	€ 940
4e kw 2019	€ 765	€ 1.000	€ 1.180
ontwikkeling	€ 155	€ 200	€ 240

Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2019, bewerking In.Fact.Research

Voor de particuliere huurmarkt geldt net als voor de koopsector dat de prijsstijgingen getuigen van schaarste. Deze schaarste heeft betrekking op alle deelsegmenten.

6 Schaarste in het corporatiebezit

De sociale huursector van de woningcorporaties in Tilburg is in de afgelopen drie jaar in aantal vrij stabiel gebleven. De prijsontwikkeling in de voorraad wordt beleidsmatige gestuurd en zegt daarom weinig over de druk die bestaat op dit segment. Cijfers over woningzoekenden en toewijzingen van sociale huurwoningen van Woning in Zicht bieden meer inzicht op dit vlak. In april 2020 is het 'Jaarverslag 2019 gemeente Tilburg' gepubliceerd.

Woning in Zicht concludeert dat in 2019 in Tilburg het laagste aantal woningen is verhuurd in de afgelopen vijf jaar (2.119 woningen). Uit tabel 4 blijkt dat ook de slaagkans van woningzoekenden is afgenomen tot 8,89 in 2019. Dit betekent dat 1 op 11 actief reagerende woningzoekenden daadwerkelijk een woning kreeg toegewezen. Ook het aantal weigeringen is afgenomen, tot 1.990 in 2019. Dit geeft aan dat woningzoekenden mogelijk minder kritisch zijn en vanwege de druk op de woningmarkt sneller een woning accepteren.



tabel 4 Aantal verhuringen van de drie grootste corporaties in de gemeente Tilburg en zoektijd, slaagkans en weigeringen van woningzoekenden

	verhuringen	zoektijd	slaaqkans	weigeringen
2017	2.311	1,33	15,88	2.677
2018	2.286	1,06	11,95	2.337
2019	2.119	1,14	8,89	1.990

Bron: Woning in Zicht, jaarverslag 2019 gemeente Tilburg

De afname van het aantal verhuringen is een indicator dat als gevolg van de prijsstijgingen in de koop- en de particuliere huursector de uitstroom uit de sociale huursector moeilijker is geworden. Door deze uitstroom komen er immers woningen beschikbaar. Het is een goed voorbeeld van hoe de schaarste in het ene segment, zorgt voor schaarste in het andere segment.

Als gevolg van de coronacrisis zal de druk op de sociale huursector vermoedelijk verder toenemen. In combinatie met de stikstofproblematiek en PFAS kan deze zorgen voor een afname van de woningproductie en daarmee een afname van de dynamiek/doorstroming. Daarnaast is het de verwachting dat veel mensen hun baan verliezen en/of met een inkomensterugval te maken krijgen. Daardoor kan het beroep op de sociale huursector toenemen. Dit geldt ook en wellicht met name voor de goedkopere huursegmenten.

De analyses in dit deel maken duidelijk hoe de algehele schaarste doorwerkt in de sociale huursector. Voordeel van de sociale huursector is dat deze via meerdere wegen te beschermen is. De corporaties en gemeente stellen samen een convenant op, om de (gedeelde) opgaven aan te pakken. Bij andere marktsegmenten ontbreekt dit sturingsinstrument en is een vergunningsplicht erg belangrijk.

7 Een essentieel instrument

Het convenant met de corporaties is een van de instrumenten om de negatieve effecten van schaarste tegen te gaan. Daarnaast doet de gemeente – zoals in deel 2 al aangegeven – er veel aan om de schaarste op te lossen. In aanvulling hierop is een vergunningstelsel voor de gehele woningvoorraad een essentieel instrument.

De voorraad goedkope en middeldure woningen moet worden beschermd, omdat deze een essentiële rol speelt bij de huisvesting van de lage en middeninkomens. Gegeven de huidige grond- en bouwrijzen is het lastig om ontwikkelaars te bewegen in dit segment nieuw te bouwen. Zonder vergunningstelsel bestaat het gevaar dat het segment in de bestaande voorraad afneemt (bijvoorbeeld door omzettingen naar kamerverhuur) waardoor de huisvesting van de lage en middeninkomens (verder) in de knel kan komen.

Ook voor de duurdere segmenten is een vergunningstelsel essentieel. De schaarste in deze segmenten beperkt de doorstroming, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten wordt versterkt (ook hogere inkomens blijven daar wonen, omdat men niet door kan stromen). Daarnaast zorgt de schaarste – in de volle breedte – voor een prijsopdrijvend effect, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten groter wordt. Alleen door een goede bescherming van de gehele voorraad, kunnen dat soort negatieve effecten worden beheerst.

8 Einde van de schaarste is niet in zicht

In 2017 raamde de provincie Noord-Brabant het woningtekort in de gemeente Tilburg op circa 2,0%, ofwel circa 1.900 woningen. Het kan zijn dat het tekort sindsdien licht is ingelopen, maar uit de analyses in deze notitie blijkt dat het tekort zeker nog niet is opgelost. Dit zal vermoedelijk in het komende decennium ook niet het geval zijn.

Op basis van de provinciale prognose 2017 van de provincie Noord-Brabant neemt het aantal huishoudens in de periode 2020 tot 2030 toe met bijna 6.900 huishoudens (tabel 5). Om deze huishoudensgroei te accommoderen én om het huidige woningtekort weg te werken, zijn er in de periode 2020 tot 2030 8.500 woningen benodigd. Dit is een flinke opgave, waarvan het zeker in de huidige context geen zekerheid is dat deze gerealiseerd kan worden.

tabel 5 Prognose huishoudens en benodigde woningvoorraad in de gemeente Tilburg

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
huishoudens	3.930	2.945	2.500	2.495
woningvoorraad	4.755	3.740	2.560	2.555

Bron: prognose provincie Noord-Brabant 2017

Daarnaast geldt dat er waarschijnlijk extra woningen benodigd zijn vanwege een grotere huishoudensgroei dan voorspeld in 2017. De provincie publiceert medio juni 2020 een nieuwe provinciale bevolkingsprognose, die naar verwachting hoger ligt dan die uit 2017. De exacte uitkomsten zijn op moment van schrijven dus nog niet bekend, maar de provincie heeft al wel laten doorschemeren dat er voor de

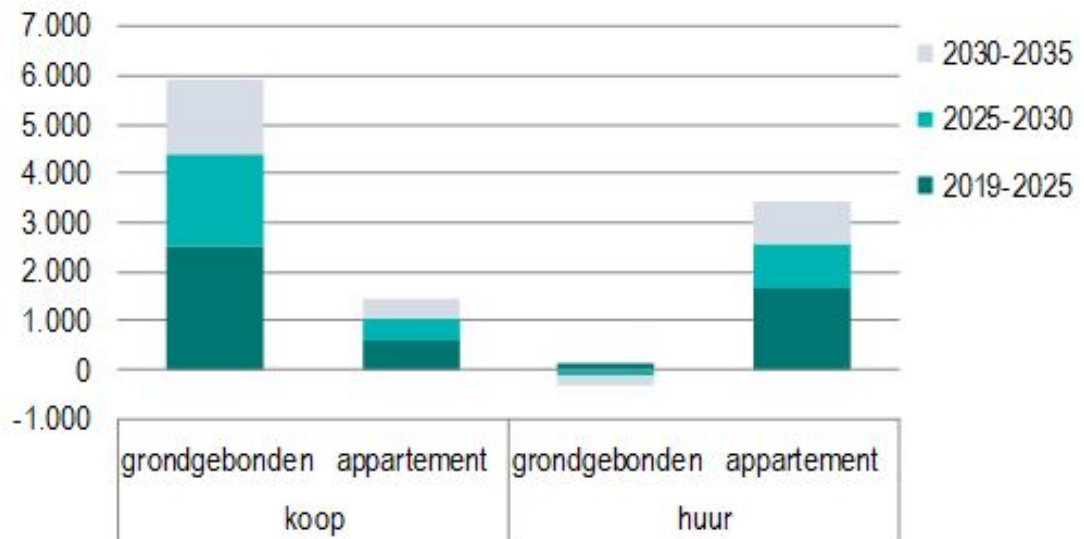


komende twintig jaar een extra groei van circa 10.000 bewoners is voorzien. Het is onduidelijk wat dit exact betekent voor de huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte, maar een extra toename van 5.000 huishoudens over de periode 2020-2040 (2.500 in de periode van 2020 tot 2030) lijkt realistisch. Toenemende behoefte in elk segment

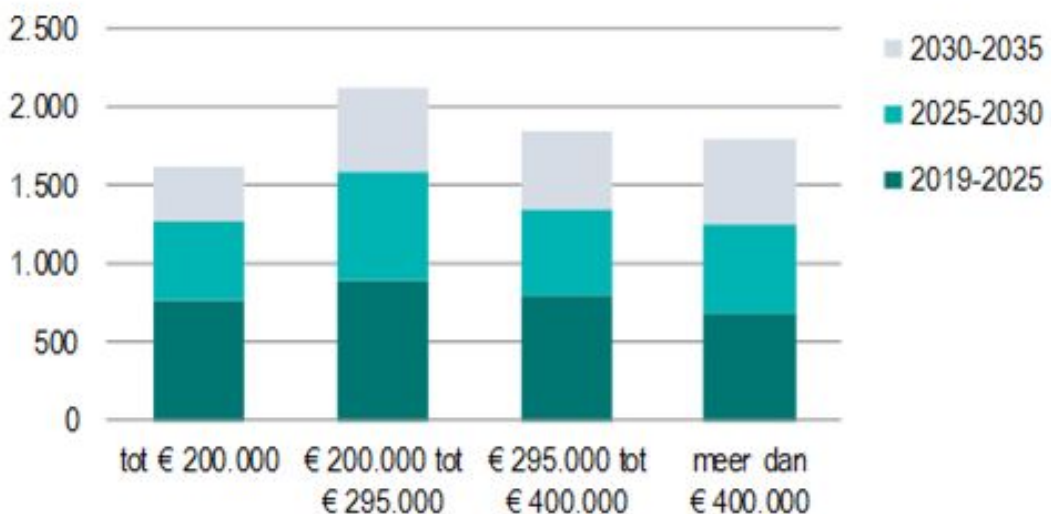
De toename van de woningbehoefte manifesteert zich in de volle breedte van de woningmarkt: er is op korte termijn geen ontspanning in specifieke segmenten te verwachten. Met name de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe, en aan koop- en huurappartementen (figuur 9). Voor grondgebonden huurwoningen geldt dat de markt op langere termijn mogelijk ontspant, maar de toekomst is meer onzeker dan ooit. Als gevolg van de corona (en economische) crisis zal de behoefte aan huurwoningen op korte termijn vermoedelijk groter zijn dan geraamd in 2019.

Voor de behoefte aan koopwoningen geldt dat deze zich in elk prijssegment manifesteert (figuur 10), maar ook hier geldt dat de corona-crisis de behoefte beïnvloed en mogelijk meer verschuift naar goedkope en middeldure koop. Er blijft wel vooral behoefte bestaan aan ruime woningen (5 of meer kamers), en ook voor appartementen geldt dat deze doorgaans minimaal drie kamers moeten hebben. Binnen de huursector neemt de behoefte aan sociale huurwoningen tot € 720 toe, net als de behoefte aan middeldure huurwoningen (figuur 11). Deze woningen hebben bij voorkeur minimaal drie kamers en een oppervlakte van meer dan 65 m2 (figuur 12). Hoewel de behoefte dus verschuift naar (kleinere) appartementen is 'klein' nog altijd een woning met bij voorkeur drie kamers.

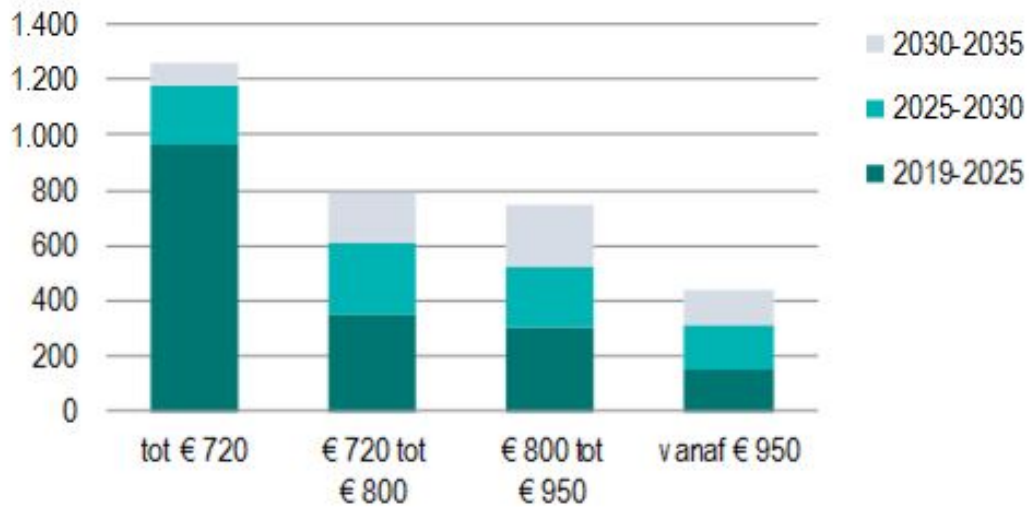
figuur 9 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



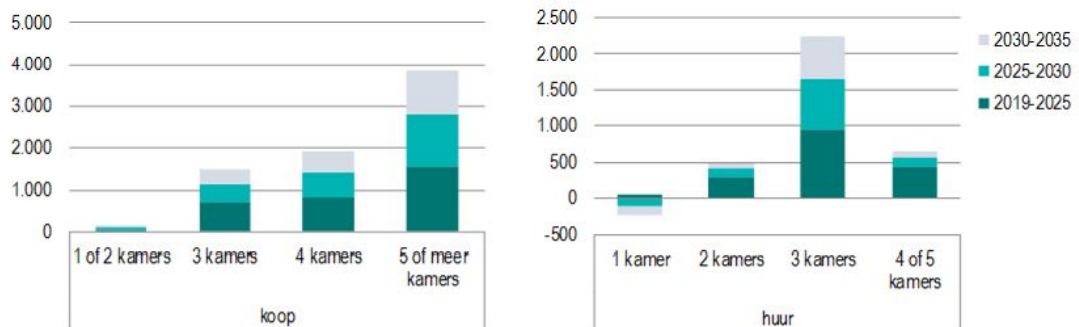
Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019) figuur 10 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklassen in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019) figuur 11 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijs in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019) figuur 12 Ontwikkeling behoefte aan koop- en huurwoningen naar aantal kamers in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)
 De woningbehoefte neemt dus in de volle breedte toe. Als de voorraad zich niet met de trend mee ontwikkelt, leidt dat tot een oplopende schaarste. De afgelopen periode is het in Tilburg goed gelukt het totaal aantal woningen parallel aan het aantal huishoudens te laten toenemen. De verwachting is dan ook dat het woningtekort in Tilburg in de afgelopen periode niet veel is toegenomen (de nieuwe provinciale prognose zal hierover meer duidelijkheid geven). Voor de komende periode zijn er echter veel onzekerheden, zoals de coronacrisis en het landelijk beleid inzake stikstof en PFAS. Het is zeker geen zekerheid dat het aantal woningen in het komende decennium mee zal (kunnen) groeien met de behoefte, waardoor er een kans is dat de schaarste (overall en in specifieke segmenten) zal toenemen.

9 Conclusie

Ondanks de inspanningen om het woningtekort in te lopen, is er in Tilburg nog altijd sprake van een algehele schaarste aan woningen. In de komende jaren blijft de woningbehoefte toenemen. Uitbreidingsnieuwbouw blijft dan ook van belang (maar is mede door de corona-crisis en stikstofproblematiek onzeker) en ook de bestaande woningvoorraad zal beschermd moeten worden.

De schaarste concentreert zich in specifieke segmenten, maar is door het gebrek aan doorstrommogelijkheden in de praktijk over de gehele breedte voel- en zichtbaar. Segmenten waar de schaarste zich met name concentreert zijn: goedkope en middeldure koopwoningen, middeldure huurwoningen, en – door het gebrek aan doorstrommogelijkheden – goedkope huurwoningen. Het gaat hierbij vooral om woningen die minimaal drie kamers tellen.

Vanwege de algehele schaarste aan woningen is een vergunningsplicht voor woonruimte-voorraadbeheer in de huisvestingsverordening van de gemeente Tilburg noodzakelijk. Als de bestaande woningvoorraad niet wordt beschermd met het vergunningstelsel, kunnen de kansen voor gewone woningzoekenden (kopers en huurders) verder onder druk komen te staan. Een vergunningstelsel betekent nadrukkelijk niet dat gemeente Tilburg geen oog heeft voor tekorten aan andere vormen van verblijf, zoals kamer- verhuur aan studenten of arbeidsmigranten. Het tegendeel is het geval, de gemeente wil vooral door



middel van nieuwbouw en transformatie (bijvoorbeeld van kantoorgebouwen) ook deze tekorten aanpakken.

De bestaande woningvoorraad kan bij deze specifieke opgaven slechts een zeer beperkte rol vervullen. Dit enerzijds omdat reguliere woningzoekenden anders te veel benadeeld worden. Anderzijds speelt ook het leefbaar houden van de stad een rol. Huisvesting van arbeidsmigranten of studenten in een gewone woonwijk zorgt niet zelden voor fricties tussen bewoners en voor overlast. Het is daardoor van belang om kamerverhuur alleen gedoseerd en gecontroleerd - per woongebied - toe te staan. Het vergunningstelsel is ook hierbij een belangrijk instrument.

Tot slot geldt dat de toekomst meer onzeker is dan ooit, mede als gevolg van de coronacrisis. Door als gemeente grip te houden op de ontwikkelingen in de woningvoorraad, kan men bijdragen aan het op passende wijze huisvesten van de huishoudens in Tilburg in een leefbare woonomgeving.

Bijlage 2 Boetetabel bestuurlijke boete Huisvestingsverordening Tilburg

Overtreding:	Artikel Hvv	Kolom A 1 ^e overtreding	Kolom B 2 ^e overtreding	Kolom C 3 ^e overtreding	Kolom D 4 ^e overtreding
In gebruik <i>nemen</i> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	Art. 13, lid 1	€ 415,-	€ 415,-	€ 415,-	€ 415,-
In gebruik <i>geven</i> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	Art. 13, lid 2	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 20.750,-
Het overtreden van de voorschriften verbonden aan de huisvestingsvergunning	Art. 18, lid 5 jo. artikel 10, lid 4 <i>Wbmvg</i>	€ 415,-	€ 415,-	€ 415,-	€ 415,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking zonder vergunning	Art. 2, lid 1	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 10.000,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking zonder vergunning (bedrijfsmatig)	Art. 2, lid 1	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 20.750,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking: handelen in strijd met de <i>vergunningvoorwaarden</i> of -voorschriften	Art. 5, lid 1	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 10.000,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking: handelen in strijd met de <i>vergunningvoorwaarden</i> of -voorschriften (bedrijfsmatig)	Art. 5, lid 1	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 20.750,-

Inleiding

In de huidige huisvestingsverordening is het instrument van de bestuurlijke boete opgenomen, dat wordt ingezet bij ernstige vormen van (gedeeltelijke) woningonttrekking, zoals bij hennepcultuur, drugs-handel of illegale prostitutie in woonruimtes, bij omzetting van woonruimte zonder vergunning, bijvoorbeeld een illegaal kamerverhuurpand of logement, bij het in gebruik geven of nemen van woonruimte zonder vergunning in aangewezen gebieden of handelen in strijd met de aan de verleende vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften.

Bij herhaling van de overtreding kan een hoger sanctiebedrag worden vastgelegd. Door het oplopen van de boetebedragen tot het wettelijke maximum zal de bestuurlijke boete naar verwachting ook preventief werken.

Bestuurlijke boete Huisvestingswet 2014

Artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, 21 of 22, of het handelen in strijd met de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet. Artikel 10 lid 4 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek maakt het mogelijk om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van voorschriften van de huisvestingsvergunning. Het college is bevoegd om de boete op te leggen. De hoogte van de boete voor de verschillende overtredingen is door de gemeenteraad bepaald (zie tabel hierboven).

Bestuurlijke boete en last onder bestuursdwang/dwangsom

Een bestuurlijke boete is een boete die door het bestuursorgaan aan een overtreder kan worden opgelegd als bestraffende (punitieve) sanctie, die ook beoogt om herhaling te voorkomen. Met een bestuurlijke boete wordt de overtreding echter nog niet ongedaan gemaakt. Daarvoor kan nog een last onder dwangsom of bestuursdwang nodig zijn.

De last onder bestuursdwang of dwangsom zijn gericht op herstel en zijn daarmee reparatoire sancties. Een dwangsom wordt echter pas verbeurd nadat een last is opgelegd en de begunstigingstermijn is verstreken. Tot dan kan de overtreding straffeloos voortduren. Bij een bestuurlijke boete is dat niet zo. Die is meteen verschuldigd nadat de overtreding is geconstateerd.

De bestuurlijke boete en de last onder dwangsom of bestuursdwang kunnen naast elkaar worden opgelegd en kunnen elkaar dus aanvullen. De bestuurlijke boete kan daarbij vooral voor de toekomst



preventief werken omdat een overtreding van de huisvestingsverordening meteen een beboetbaar feit oplevert.

Overtreder

De boete wordt opgelegd aan degene die de overtreding heeft begaan of aan wie deze overtreding kan worden toegerekend (functioneel daderschap). Bij hennepkweek en andere illegale woningonttrekking is dat ofwel de eigenaar/verhuurder ofwel de (onder)huurder/gebruiker van het pand. Bij illegale omzetting van woonruimte (logies en kamerverhuur) is dat, afhankelijk van de omstandigheden, de eigenaar/verhuurder van het pand of degene die het beheer/de exploitatie verzorgt. Bij het illegaal in gebruik geven zal dit de eigenaar/verhuurder zijn, bij het illegaal in gebruik nemen de (onder)huurder/gebruiker van het pand.

Hoogte bestuurlijke boete

Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het wettelijke maximumbedrag van € 20.750,- per overtreding niet wordt overschreden. De gemeenteraad heeft voor verschillende overtredingen verschillende boetebedragen vastgesteld. Bij herhaling van de overtreding (recidive) wordt een hogere boete opgelegd. Verder worden overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige exploitatie worden gepleegd zwaarder beboet dan overtredingen waarbij dat niet het geval is.

Recidive

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een ander pand. Als recidivetermijn geldt twee jaar (na de datum van de eerdere overtreding). Een overtreding die na deze termijn wordt herhaald geldt weer als eerste overtreding. In de volgende gevallen is er sprake van "opnieuw dezelfde gedraging":

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor het zelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging";
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is er wel sprake van "opnieuw dezelfde gedraging". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm;
3. Het moet om overtreding van hetzelfde verbodsartikel in de Huisvestingswet gaan. Overtreding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreding van het tweede lid sprake is van "opnieuw dezelfde gedraging".

Bedrijfsmatige exploitatie

Overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige/commerciële exploitatie worden begaan, worden zwaarder beboet dan andere, omdat de overtreding wordt begaan met winstoogmerk. In de volgende gevallen is er sprake van "bedrijfsmatige exploitatie":

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meer dan twee woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met de exploitatie behoort de wet- en regelgeving te kennen;
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingbureau's en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder;
3. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Het in gebruik hebben van woonruimte voor hennepcultuur, drugshandel en/of illegale prostitutie is als onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen als daardoor een gedeelte van de woonruimte niet meer voor bewoning geschikt is of wordt gebruikt.

Illegale 'reguliere bedrijvigheid'

Het doel van de bestuurlijke boete Huisvestingswet is om maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en onwenselijke ontwikkelingen tegen te gaan. Het is dus niet de bedoeling om alle illegale gebruik in woningen te gaan beboeten. Bij de onttrekking ligt de focus op gebruik waarop een strafrechtelijke sanctie staat, zoals hennepcultuur, drugshandel of illegale prostitutie. Bij illegale 'reguliere bedrijvigheid' in een woning (kantoor, opslag) wordt eerst de mogelijkheid van legalisatie onderzocht en wordt verder de gebruikelijke bestuursrechtelijke weg gevolgd. Bij een illegaal pension in een woning of bij andere uitwassen rondom woningomzetting kan de bestuurlijke boete een nuttige aanvulling zijn op de reguliere handhavingsaanpak. De bestuurlijke boete wordt daar (indien mogelijk) ingezet voor excessbestrijding en bij calculerende overtreders.

Bijlage 3 aangewezen gebied Wbmgp

Op grond van aanvraag gebiedsaanwijzing Wbmgp aangewezen gebied (Stoeterijstraat 1 t/m 73 en 2 t/m 36, Matterhornstraat 2 t/m 22 en Sierteelstraat 1 t/m 5 en 2 t/m 10 te Tilburg), waarop hoofdstuk 'Toegang tot de woningmarkt' van de huisvestingsverordening van toepassing is



Bijlage 4 Beleidsregels Huisvestingsverordening Tilburg 2020

1. Uitwerking bij artikel 2, eerste lid onder a Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1.1. Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingsverordening Tilburg 2018 jo. artikel 21 van de Huisvestingswet is nodig indien een woonruimte van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte wordt omgezet, waarbij bewoning door 3 of meer personen plaatsvindt. Dit geldt niet wanneer alle bewoners samen een duurzame gezamenlijke huishouding voeren. Hierbij gelden de volgende beleidsregels:

- a. Indien de eigenaar en/of directe gezinsleden (eerste of tweedegraads) woonachtig zijn in het pand, dan mogen daarnaast maximaal twee personen woonachtig zijn zonder dat een omzettingsvergunning nodig is;
- b. Een ouder die een woning koopt voor een studerend kind en daarbij aan twee personen kamers verhuurt, is niet vergunningplichtig;
- c. Een eigenaar die aan twee of meer stellen (meer dan drie personen) kamers verhuurt is vergunningplichtig;
- d. Wanneer een eigenaar een pand verhuurt aan één hoofdhuurder, bijvoorbeeld een studentenvereniging, en vervolgens kamergewijze bewoning plaatsvindt door drie of meer personen is een vergunning nodig.

2. Uitwerking bij artikel 4, eerste lid onder a en d Weigeringsgronden

2.1. Bij aanvragen voor een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingsverordening 2018 jo. artikel 21 van de Huisvestingswet worden de volgende beleidsregels voor de weigering van een vergunning gehanteerd:

- a. Geen omzetting toe te staan als binnen een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens, al een pand gevestigd is waar kamerverhuur plaatsvindt of vergund is, dan wel een maatschappelijke voorziening aanwezig is die van invloed wordt geacht voor de leefbaarheid^[1];
- b. Geen omzetting toe te staan op bedrijvige linten als binnen een afstand van 25 meter, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens, al een pand gevestigd is waar kamerverhuur plaatsvindt of vergund is, dan wel een maatschappelijke voorziening aanwezig is die van invloed wordt geacht voor de leefbaarheid (De cirkels behorend bij bestaande kamerverhuurpanden en maatschappelijke voorzieningen die van invloed zijn bij de toetsing van een nieuw kamerverhuurpand, de linten zoals benoemd in de structuurvisie linten en het vrijstellingsgebied zijn te vinden via tilburg.nl zoekfunctie kamerverhuurvergunning);
- c. Geen omzetting toe te staan in een woning in een appartementengebouw als twee woningen onder, boven, naast of één woning diagonaal van de betreffende woning al een kamerverhuurpand aanwezig is of vergund is. In onderstaand overzicht wordt het gewenste gevelbeeld geïllustreerd:



Legend:

- woning waarvoor vergunning wordt aangevraagd
- woningen waar tbv afgeven vergunning dan geen kamerverhuur plaats mag vinden

- d. Geen omzetting toe te staan in het vrijstellingsgebied (zie art. 2.2), indien er vanuit veiligheids-overwegingen/ omgevingsvergunning belemmeringen zijn voor de omzetting.
- 2.2 Het afstandscriterium, genoemd onder 2.1. a. en b. is niet van toepassing:
- a. op de bij deze beleidsregels gevoegde kaart, te bestempelen als vrijstellingsgebied in het centrumwinkelgebied*;
 - b. indien de concentratie aan kamerverhuurpanden in een meergezinswoning groter of gelijk is aan 50%.

3. Uitwerking bij artikel 5 Voorwaarden en voorschriften

3.1 Als een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingsverordening 2018 jo. artikel 21 van de Huisvestingswet van de op grond van het vermelde onder punt 2. 1 en 2.2. mogelijk is, worden voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbonden die betrekking hebben op het waarborgen van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid in de omgeving van het betreffende pand en het waarborgen van goed verhuurderschap.

Om te kunnen spreken van "goed verhuurderschap" moet in ieder geval worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. Er is sprake van legale huisvesting. Alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan;
- b. De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
- c. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand is aangesteld die:
 - o toeziet op de gezondheid en de (brand)veiligheid;
 - o aanspreekpunt is voor bewoner, omwonenden en overheden bij klachten;
 - o goed bereikbaar is;
 - o zorgdraagt voor een adequate financiële en huuradministratie. Hiertoe behoort onder meer een actueel overzicht van de bewoners van het pand, toezicht op een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP), een actueel overzicht van financiële verplichtingen en betalingen van huurder en verhuurder en er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van schriftelijke huurovereenkomsten die voldoen aan de wettelijke vereisten van het huurrecht.
- d. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
- e. In het pand zijn de contactgegevens van de beheerder en de alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven;
- f. Er is in het pand of op het eigen terrein voldoende ruimte aanwezig voor het stallen van (brom- en snor-) fietsen en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand, ter voorkoming van het ontstaan van situaties in strijd met de Algemeen Plaatselijke verordening (APV) of de Afvalstoffenverordening, waardoor de leefbaarheid en het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand aangetast wordt.