

Geachte Raadsleden,

Zoals met diverse ambtenaren reeds besproken zet ik e.e.a. ook graag op de mail, onverlet dat ik het doel van de Gemeente zeker onderschrijf!

Namens diverse betrokken eigenaren, ontwikkelaars en verhuurders binnen de gemeente Roosendaal breng ik hierbij onze bezwaren tegen de *Huisvestingsverordening Roosendaal 2025–2029* onder uw aandacht.

Wij onderschrijven het doel om schaarste te bestrijden en leefbaarheid te borgen, maar constateren dat meerdere bepalingen onevenredig ingrijpen, juridisch onduidelijk zijn of uitvoeringsrisico's kennen.

Daarmee dreigt de verordening de woningmarkt verder op slot te zetten in plaats van te verbeteren. Hieronder lichten wij onze belangrijkste zorgen en verbetervoorstellen toe.

Daarnaast achten wij het betreurenswaardig dat marktpartijen binnen de gemeentegrenzen niet zijn geconsulteerd of geïnformeerd over de voorgenomen aanpassingen.

Dit geldt niet alleen voor ontwikkelaars, bouwbedrijven en makelaars, maar ook voor het notariaat dat verantwoordelijk is voor het opstellen van splitsingsakten.

1. Werkingsgebied & WOZ-drempels – proportionaliteit en rechtszekerheid

Het koppelen van vergunningsplicht en opkoopbescherming aan wijkgebonden WOZ-grenzen leidt tot ongelijke behandeling en vergroot de onzekerheid voor transacties en financiering. Een eenduidige en objectieve drempelwaarde zou de rechtszekerheid beter dienen.

2. 50-meterafstand – rigiditeit en stapeling van aanvragen

De 50-meterregel blokkeert nieuwe omzettingen of splitsingen zodra er één aanvraag in behandeling is. Dit leidt tot oneerlijke blokkades tussen initiatiefnemers en belemmert binnenstedelijke herontwikkeling.

3. Kwalitatieve eisen – te grofmazig en niet doelmatig

De eisen van minimaal 12 m² per kamer en 60 m² per zelfstandige woning sluiten innovatieve woonvormen uit. Flexibele functionele eisen zijn effectiever. Denk aan succesvolle concepten zoals KadeR en 48 Citylofts: hoogwaardig, maar kleiner dan 60 m² en met bewezen vraag vanuit de markt.

De huidige regels ontmoedigen juist deze kwalitatieve projecten voor kleinschalig wonen, waar zoveel behoefte aan is. Een appartement van 60 m² is voor de gemiddelde starter met een gemiddelde koopsom (nieuwbouw) van € 300.000,-- niet (bet) (h)aalbaar!

4. Parkeren – onevenredige last en strijd met binnenstedelijke realiteit

De verplichting om extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren is voor binnenstedelijke transformaties vaak onuitvoerbaar.

Het behoud van het parkeerfonds biedt een werkbaar alternatief.

5. Sanctiestelsel en overgangsrecht – evenredigheid ontbreekt

De hoge boeteniveaus missen differentiatie naar ernst of verwijtbaarheid en ontmoedigen legalisatie. Bovendien ontbreekt overgangsrecht voor verhuurders die eerder geen aanvraag konden doen wegens te hoge WOZ-waarde.

Hierdoor kunnen zij direct beboet worden zonder enige mogelijkheid tot regularisatie — een disproportionele uitkomst.

6. Stapeling van regelgeving – onnodige vertraging en kosten

De samenloop met Omgevingswet, Bbl en Bibob leidt tot extra administratieve lasten en langere doorlooptijden. Terwijl de Rijksoverheid juist inzet op deregulering, voegt deze verordening nieuwe obstakels toe.

7. Splitsing van bestaande complexen – inbreuk op eigendomsrecht, beperking verkoopbaarheid en financiële lasten

De bepaling dat ook kadastrale splitsingen vergunningsplichtig zijn, zelfs zonder fysieke wijziging, vormt een directe inbreuk op het grondwettelijk beschermde eigendomsrecht (artikel 1 Eerste Protocol EVRM).

Een zuiver juridische splitsing dient slechts om bestaande zelfstandige woonruimten afzonderlijk te kunnen verkopen, financieren of overdragen (bijvoorbeeld binnen een nalatenschap).

Door ook deze handelingen onder de vergunningsplicht te brengen, wordt de verhandelbaarheid en financierbaarheid ernstig belemmerd, met directe waardedaling en economische schade tot gevolg.

Daarnaast brengt dit aanzienlijke kosten en risico's mee:

- Leges en administratieve lasten voor de vergunningsaanvraag;
- Verplichte taxaties, bouwtekeningen en onderzoeken;
- Aanpassingen om te voldoen aan niet-relevante eisen (zoals buitenruimte of parkeergelegenheid);
- Vertraging en extra financieringslasten.

Het notariaat is bovendien niet geïnformeerd over deze nieuwe verplichting. Hierdoor lopen momenteel vele reguliere splitsingstrajecten — vaak al maanden in voorbereiding — tegen onverwachte obstakels aan.

Projecten die zorgvuldig werden gepland, moeten nu met spoed worden afgerond vóór de inwerkingtreding om afwijzing en extra kosten te voorkomen. Dat leidt tot onnodige juridische onzekerheid en verstoring van het notarieel proces.

Daarbij komt dat de landelijke politiek reeds een 'uitpondgolf' heeft veroorzaakt door fiscale verzwaringen, huurprijsregulering en hogere lasten voor particuliere beleggers.

Deze verordening stapelt daar lokaal nog meer kosten en procedures bovenop, waardoor investeringen in betaalbare woningen verder ontmoedigd worden.

Wij verzoeken daarom nadrukkelijk om:

- Een vrijstelling op te nemen voor zuiver juridisch-kadastrale splitsingen zonder fysieke ingreep;
- Lopende dossiers die vóór de inwerkingtreding in voorbereiding zijn, onder het oude regime te laten vallen;
- Te erkennen dat de huidige bepaling een disproportionele inbreuk op het eigendomsrecht vormt en de woningmarkt verder verzwakt.

Aanvullende verbetervoorstellen

- Vervang de 50-meterregel door een hardheidsclausule met leefbaarheidstoets;
- Maak minimale oppervlaktes flexibel en sta innovatieve concepten toe;
- Handhaaf het parkeerfonds als alternatief voor parkeren op eigen terrein;
- Verruim uitzonderingen binnen de opkoopbescherming en publiceer jaarlijks een impactanalyse;
- Introduceer getrapte handhaving en differentiatie bij boetes;
- Publiceer transparante data en kaarten met onderbouwing per wijk.

Wij verzoeken u de genoemde punten te betrekken bij een herziening van de verordening en nodigen u graag uit voor overleg met marktpartijen.

Alleen samen kunnen we komen tot een uitvoerbare en evenredige regeling die de gewenste doelen bereikt zonder woningproductie, doorstroming en betaalbaarheid te schaden.

Met vriendelijke groet,



Lenaers Makelaardij
Nispensestraat 9
4701 CR Roosendaal
0165 - 52 03 04

info@lenaers.nl

<http://www.lenaers.nl>