

Aan de leden van de raad van de gemeente  
Roosendaal

contactpersoon : Sandra Kuijpers  
onderwerp : Motie 2021-M69 Zelfbewoningsplicht

Roosendaal : 12 oktober 2023  
bijlage : -

Geachte leden van de raad,

Op 24 november 2021 heeft u motie 2021-M69 Zelfbewoningsplicht ingediend. U heeft het College verzocht om:

1. Met een voorstel te komen voor (tijdelijke) zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwgronden en transformatievastgoed, dit kan bijvoorbeeld door dit mee te nemen in de huisvestingsverordening die (begin) volgend jaar wordt vastgesteld.
2. Met een voorstel te komen op welke wijze de gemeente de gewijzigde Woningwet kan inzetten om starters en inwoners met een beperkt budget te beschermen.
3. Deze voorstellen voor 1 juli 2022 aan de raad aan te bieden.

Middels deze brief wordt toegelicht hoe we aan deze motie invulling geven.

### **Afdoening motie 2021-M69 Zelfbewoningsplicht**

Ten aanzien van de zelfbewoningsplicht kunnen wij u berichten dat deze is opgenomen in de huisvestingsverordening. Deze is in het College behandeld en wordt voorgelegd aan de Raad op 23 november 2023. Hieronder vindt u meer informatie over de uitwerking.

Naast de huisvestingsverordening maakte het paraplubestemmingsplan onderdeel uit van het onderzoek naar verschillende instrumenten. Het Voorbereidingsbesluit, dat per 23 december 2022 in werking trad, heeft ons de tijd gegeven om een goede huisvestingverordening en paraplubestemmingsplan voor te bereiden. Het besluit had een opschortende werking in 2023, zodat het splitsen/omzetten en onttrekken van woningen in 2023 niet toegestaan was.

#### **Ad 1. Zelfbewoningsplicht**

De zelfbewoningsplicht valt onder de opkoopbescherming, artikel 8 van de huisvestingsverordening. Beschermde woonruimte wordt alleen verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming gedurende de periode van vier jaren na datum van inschrijving in de openbare registers (overdracht woning). De gemeente kan deze vergunning verlenen of weigeren en soms intrekken als onjuiste of onvolledige informatie verstrekt is.

De eigenaar kan de eerste vier jaren een woning slechts verhuren als een vergunning afgegeven is.

#### **Ad 2. Beschermen starters en inwoners met een beperkt budget**

Een vergunning voor onttrekking of omzetting van woonruimte wordt geweigerd als de woning gelegen is in een wijk en een WOZ-waarde heeft tot een bepaald bedrag, dat in bijvoorbeeld Wijk Noord en Wijk West tot € 245.000,- bedraagt en in Centrum en Oost, en andere wijken, een bedrag tot € 300.000,- bedraagt en tot € 355.000,- in de overige kernen. Zie verder de huisvestingsverordening voor een complete opsomming en kaart met wijkindeling.

De betaalbare woningen blijven hierdoor beschikbaar voor starters en inwoners met een beperkt budget.


**Tenslotte**

Wij stellen u voor de Motie 2021-M69 Zelfbewoningsplicht van 24 november 2021 af te doen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

A. van Gestel  
*Wethouder*