

Aan de leden van de raad van de gemeente
Roosendaal

contactpersoon : Sandra Kuijpers
onderwerp : Motie Opkoopbescherming en verruiming
mogelijkheden tijdelijke verhuur

Roosendaal : 12 oktober 2023
bijlage : -

Geachte leden van de raad,

Op 24 november 2021 heeft u motie 2021-M81 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur' ingediend.

U heeft het College verzocht om:

1. Met een plan te komen om ook in de gemeente Roosendaal een regeling in te voeren zoals in wet 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur' mogelijk wordt gemaakt, waarbij een regeling 'opkoopbescherming' wordt ingevoerd per 1 januari 2022, althans zo snel als wettelijk mogelijk is;
2. In het belang van onze inwoners hierbij net als de G4 en Eindhoven een hele ruime prijsgrens aan te houden.

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

Afdoening motie 2021-M81 betreffende 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'.

Ten aanzien van de opkoopbescherming kunnen wij u berichten dat Huisvestingsverordening Roosendaal is voorbereid. Deze is op 10 oktober in het College behandeld. Hieronder vindt u meer informatie over de totstandkoming van de Huisvestingsverordening en bepalingen t.a.v. de opkoopbescherming.

De prijsgrens is gebonden aan regels, die hieronder uitgelegd worden.

Ad 1. Opkoopbescherming

In 2023 is gewerkt aan de huisvestingsverordening, dat voor heel het grondgebied van Roosendaal gaat gelden, zodra de Raad hiermee akkoord gegaan is. Ons voornemen is om deze tijdens de raadsvergadering van 23 november voor te leggen aan de Raad en in werking te laten treden per 24 november 2023.

Het Voorbereidingsbesluit is ingegaan op 23 december 2022. Dat had een opschortende werking in 2023, waarbij het splitsen/omzetten en onttrekken van woningen in 2023 niet toegestaan was. De opkoopbescherming en vergunningplicht in de Huisvestingsverordening nemen deze werking gedeeltelijk over.

In artikel 8 van de huisvestingsverordening staat dat een verhuurvergunning nodig is om gedurende de periode van vier jaren na datum inschrijving in de openbare registers, dus na aankoop van een woning. Een vergunning 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.

Ad 2. Prijsgrenzen

U heeft verzocht om de prijsgrenzen ruim te houden. Wij hebben dit overlegd met advocaten en met Onderzoeksbureau Stec, die de schaarste in kaart gebracht heeft. Een gemeente kan slechts sturen op wijzigingen in de bestaande woningvoorraad als schaarste aangetoond is. De schaarste hebben zij onderzocht op gemeente- en wijkniveau. Hieruit bleek dat er differentiatie in prijsgrenzen tussen wijken en kernen nodig was. Daarnaast hebben zij de inkomensgroepen en bijkomende huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad. Aangezien Roosendaal in vergelijking met de regio en provincie veel huishoudens heeft met een laag inkomen, is er veel vraag naar goedkope en middeldure woningen. Door de genoemde WOZ-waarden te hanteren, voldoet de gemeente aan de wettelijk gestelde grond voor een huisvestingsverordening.

Naast schaarste zou leefbaarheid een criterium kunnen zijn om een huisvestingsverordening in te stellen. Dit is echter niet eenvoudig aan te tonen en werd door de advocaten afgeraden als grond om regels te stellen.

De huisvestingsverordening, in combinatie met het paraplubestemmingsplan, zorgt ervoor dat schaarse woningen beschikbaar blijven voor de Roosendaalse woningmarkt.

Tenslotte

Wij stellen voor motie 2021-M81 'Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur' 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, appearing to be 'A. van Gestel', written over a diagonal line that extends from the bottom left towards the top right.

A. van Gestel
Wethouder