

1. Aanleiding

Huisvesting is een belangrijk beleidsveld. Onder meer via het woonbeleid, de woningbouwprogrammering en prestatieafspraken met woningcorporaties stuurt de gemeente op het beschikbaar hebben, houden en krijgen van voldoende woonruimte voor verschillende groepen inwoners, zowel in prijs als in kwaliteit. In bestemmingsplannen leggen we vast waar “wonen” mogelijk is. We zien een toenemende aantasting van de leefbaarheid van buurten door overbewing of ‘verkamering’. Zowel de woningen, de tuinen als de openbare ruimte zijn daar vaak niet voor ontworpen. Regelmatig ook worden woningen gesplitst of andere gebouwen herbestemd om meer ‘verkamering’ mogelijk te maken, wat tot nog meer druk op de omgeving leidt. Hier moet verandering in komen.

Op 31 december 2022 heeft uw raad het voorbereidingsbesluit ‘Kamergewijze verhuur, woningsplitsingen, herbestemmingen van niet-woongebouwen, huisvesting van personen in panden met een horecabestemming en herijking van het begrip woning/wooneenheid’ genomen. Met dit voorbereidingsbesluit kunnen aanvragen om een bouw- of aanlegactiviteit die na het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit, worden ingediend en die niet stroken met de nieuwe inzichten op het gebied van wonen die neergelegd worden (en inmiddels zijn) in een nieuw paraplubestemmingsplan, worden aangehouden.

Het paraplubestemmingsplan Wonen is in voorbereiding. Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat een voorbereidingsbesluit en een bestemmingsplan vallen onder het ruimtelijk spoor. Daarnaast kan ook een **volkshuisvestelijk** spoor worden ingezet: de huisvestingsverordening. Deze is nu aan de orde: deze verordening is inmiddels zodanig geredigeerd dat deze nu aan uw raad ter vaststelling kan worden voorgelegd.

2. Huisvestingsverordening

Een huisvestingsverordening – het volkshuisvestelijke spoor- geeft bepalingen over de woonruimteverdeling en heeft voornamelijk betrekking op de bestaande of gebouwde woningvoorraad. Wel dient schaarste of leefbaarheidsproblematiek te worden aangetoond alvorens de verordening kan worden vastgesteld.

Uit onderzoek blijkt dat ca. 8% van verkochte woningen zijn aangekocht door investeerders, die de woningen verhuren aan meerdere arbeidsmigranten. In sommige gevallen leidt dit tot overbewing (meer bewoners dan een gewoon gezin) en overlast op straat, dat zich onder andere uit in ongewenst gedrag en te hoge parkeerdruk.

De Huisvestingsverordening is een adequaat instrument om schaarse woningen in de gemeente Roosendaal te behouden voor de betaalbare koopmarkt.

3. De Roosendaalse Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening is van toepassing op het hele grondgebied van de gemeente, echter: alleen in de gebieden waar schaarste is aangetoond, heeft het een beschermende werking tot een bepaald maximum WOZ-waarde. Met dit instrument kunnen schaarse woningen behouden blijven voor de koopmarkt.

Adviesbureau Stec Groep heeft eind 2022 een schaarste-onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat vooral in Roosendaal Noord en Roosendaal West een schaarste bestaat aan betaalbare woningen tot 245.000 euro WOZ-waarde. Hieronder een overzicht van alle wijken en bijbehorende WOZ-waarden:

- Tot € 245.000 in Wijk 02 Noord en Wijk 03 West;
- Tot € 300.000 in Wijk 00 Centrum, Wijk 01 Oost, Wijk 04 Groot Kroeven, Wijk 05 Langdonk, Wijk 06 Kortendijk, Wijk 07 Tolberg en Wijk 08 Industriegebieden;
- Tot € 355.000 in Wijk 10 Nispen, Wijk 11 Wouw, Wijk 12 Heerle, Wijk 13 Moerstraten, Wijk 14 Wouwse Plantage

4. Beoogd resultaat

Doel van de huisvestingsverordening is om onttrekking en omzetting van koopwoningen tegen te gaan, zodat meer betaalbare woningen beschikbaar blijven voor de koopmarkt. Zelfbewoning wordt hiermee bevorderd en leefbaarheid wordt verbeterd.

Burgemeester en wethouders kunnen onder bepaalde voorwaarden verhuurvergunningen afgeven wanneer een woning onttrokken is danwel omgezet is. Daarnaast kan opgetreden worden tegen overtredingen door het opleggen van boetes.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de nieuwe regeling een behoorlijke inperking kan opleveren voor eigenaren die schaarse woningen niet zelf bewonen, maar verhuren aan arbeidsmigranten, studenten of andere personen.

Onttrekking aan de woningmarkt

In de voorliggende huisvestingsverordening worden regels gesteld omtrent het onttrekken van woningen aan de woningmarkt. Dit is niet toegestaan in wijken, waar schaarste is geconstateerd.

Thema-avond 10 mei 2023

Tijdens de Thema-avond van 10 mei 2023 is een concept-huisvestingsverordening gepresenteerd aan uw Raad. Daarbij werden van uw zijde vragen gesteld die beantwoord zijn.

1. *Voorrang eigen inwoners: dit zou in de huisvestingsverordening moeten staan maar dat kon tijdens de bijeenkomst niet worden bevestigd. Hoe is dat opgenomen in de verordening?*
Antwoord: Aangezien de woningen in de praktijk al voor meer dan 50% toegewezen worden aan bewoners van de gemeente Roosendaal, is het opnemen in de huisvestingsverordening niet nodig.
2. *Omzettingsvergunning: kunnen ook bestaande vergunningen worden ingetrokken? De veronderstelling is dat het alleen gaat om nieuwe situaties.*
Antwoord: Intrekking van een vergunning kan per definitie pas aan de orde zijn als de vergunning eerst op enig moment verleend, en dus bestaand, is.
3. *Handhaving: kan dat alleen bij nieuwe vergunningen of dan ook bij reeds bestaande vergunningen?*
Antwoord: Voor het activeren van de bevoegdheid tot handhavend optreden is een illegale/onrechtmatige situatie nodig. Handhaven gebeurt bij bestaande situaties als men de regels overtreedt.
Zie bijlage 2 voor de uitgebreide antwoorden.

De vragen van uw Raad hebben geleid tot aanpassing van de conceptversie van de huisvestingsverordening op de volgende onderdelen:

- Overgangsregeling voor bestaande situaties.
- Check op werking BIBOB, aanpassing artikel 12.

5. Argumenten

5.1 Een huisvestingsverordening biedt via het volkshuisvestelijk spoor een bijdrage aan het reguleren van de woningvoorraad

Een huisvestingsverordening is een instrument gericht op het kwalitatief reguleren van de woningvoorraad. Hiermee wordt beoogd een onevenwichtige en onrechtvaardige effect van schaarste aan woonruimte te bestrijden (art. 2 van de Huisvestingswet).

5.2 Met een huisvestingsverordening houden we betaalbare woningen beschikbaar voor de koopmarkt.

Het voorstel om een huisvestingsverordening in te stellen, past in het beleid om betaalbare woningen beschikbaar te houden voor de koopmarkt.

5.3 Overlast wordt voorkomen

Roosendaal werkt aan sterke wijken, onder andere in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid of Nationaal Programma Roosendaal.

Meer eigenaren die een woning kopen én zelf bewonen in een zwakkere wijk kunnen de buurteconomie en leefbaarheid versterken, waarmee overlast wordt voorkomen.

Met name in de wijken 02 Noord en 03 West, die in de Vitaliteitskaart momenteel slecht scoren, zullen de leefbaarheid en veiligheid naar verwachting sterk verbeteren. Dit geldt overigens ook voor de andere omliggende wijken.

5.4 Verordenende bevoegdheid

Het vaststellen van een verordening behoort tot de verordenende bevoegdheid van uw raad.

6. Kanttekeningen en risico's

6.1 Het toewijzen aan een specifieke doelgroep ten nadele van anderen is slechts ten dele mogelijk.

Een verhuurder die woningen gesplitst heeft vóór de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening, mag zelf weten wie zijn huurders worden. Het afgeven van een verhuurvergunning kan wel gedaan worden met een extra bepaling. Dit artikel is toegevoegd bij 6 onder e.

6.2 Handhaving en benodigde capaciteit

De huisvestingsverordening is 'toekomstgericht': op het moment dat de huisvestingsverordening wordt vastgesteld en in werking treedt c.q. onherroepelijk wordt, worden verzoeken beoordeeld aan de hand van de nieuwe regels. De afgelopen jaren zijn diverse situaties van met name kamerverhuur en huisvesting van 'losse personen' ontstaan die beoordeeld werden aan de hand van de veel ruimere regeling: daardoor zijn er situaties ontstaan die op basis van de nieuwe huisvestingsverordening (en het in voorbereiding zijnde paraplubestemmingsplan Wonen) niet meer tot de mogelijkheden zouden behoren. Echter: (legaal ontstane) situaties uit het verleden vallen onder overgangsrecht en kunnen ook in de toekomst blijven voortbestaan. Het is wenselijk (sterker nog: noodzakelijk) een overzicht te hebben van situaties die in het verleden zijn ontstaan.

Er is in 2023 bij VTH extra capaciteit ingehuurd om een 'inhaalslag' te maken. Alle bij de gemeente bekende locaties met kamerverhuur werden bezocht. De opgedane informatie per adres is vastgelegd en wordt in samenwerking met de medewerkers van het datalab verder geoptimaliseerd. Hiermee zal een trend zichtbaar worden. Deze wordt begin 2024 gepresenteerd aan het College.

De Wet goed verhuurderschap gaat per 1 januari 2024 in. Deze heeft een aanvullende werking op de huisvestingsverordening, waarbij malafide verhuurders aangepakt kunnen worden na constatering van misstanden door de toezichthouders van VTH. Toezicht op zelfbewoning van schaarse woningen of voldoen aan de voorschriften voor het onttrekken of omzetten van woningen kan door hen meegenomen worden.

6.3 Vergunning onttrekking en omzetten woningen

Wanneer een woning verkocht wordt, die in de aangegeven schaarstegebieden staat en waarvan de WOZ-waarde lager is dan de aangegeven bedragen, kan de zelfbewoning c.q. aanvraag van een vergunning na enkele maanden gecheckt worden.

7. Financiële consequenties

In het nieuwe uitvoeringsprogramma vergunningen wordt gezorgd voor voldoende medewerkers om de taken uit te voeren die wegens nieuwe wet- en regelgeving per 1 januari 2024 uitgevoerd moeten worden. Naast de huisvestingsverordening start onder andere het nieuwe bestemmingsplan, de Omgevingswet, de Wet Goed verhuurderschap, Brabants Migratie Informatie Punt en een nieuwe verhuurdersvergunning Arbeidsmigranten. Voorzien is dat dit binnen de huidige formatie kan plaats vinden, waarbij monitoring hiervan noodzakelijk is.

8. Communicatie

De huisvestingsverordening wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Bijlagen

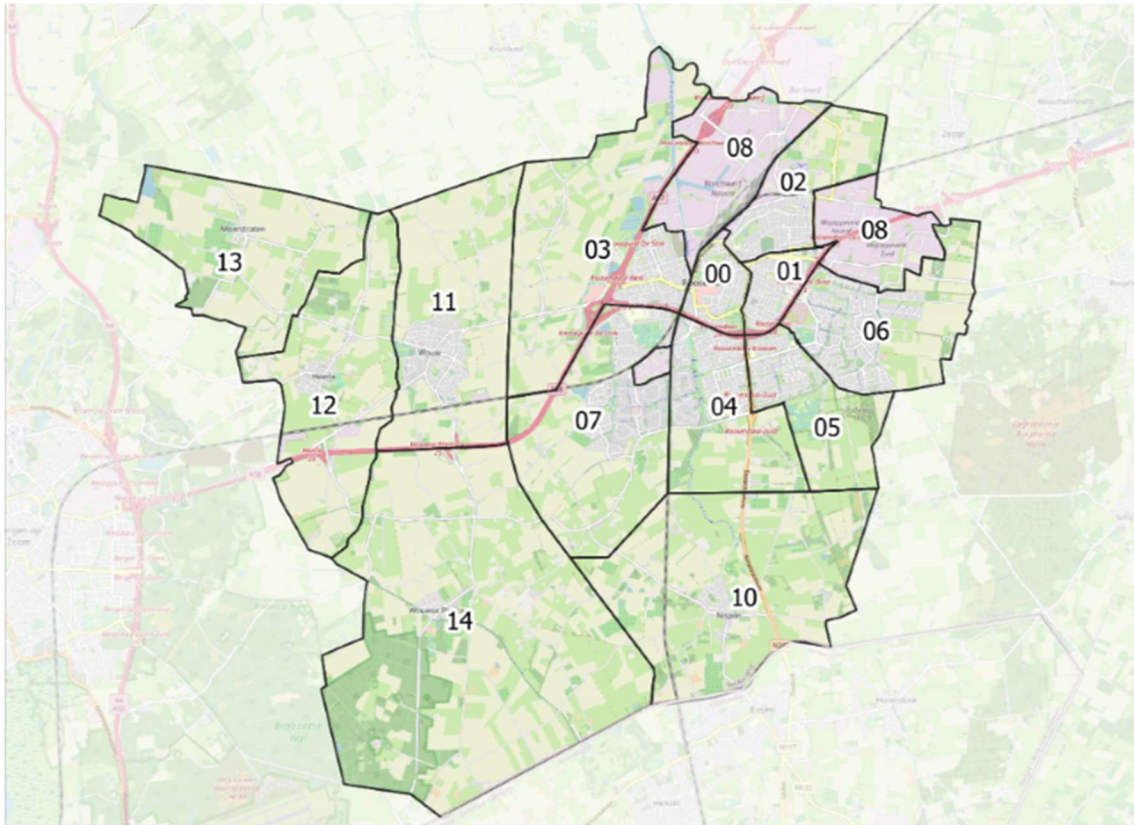
Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. de Huisvestingsverordening gemeente Roosendaal 2023-2027;
2. het hierop betrekking hebbende commissieadvies.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,

Bijlage 1: Kaart met wijken in Roosendaal



Bijlage 2:

Reactie op vragen van De Raad m.b.t. de Huisvestingsverordening

1. De gemeente Roosendaal heeft op dit moment geen HVV. De onderhavige HVV zal de eerste HVV ooit voor de gemeente Roosendaal. Dit betekent dat pas vanaf inwerkingtreding van deze HVV sprake zal kunnen zijn van bestaande omzettingsvergunningen. Zonder HVV geldt immers geen verbod op c.q. vergunningplicht voor omzetting, en kan hier dus ook geen vergunning voor worden verleend. Bestaande omzettingsvergunningen zijn dus vergunningen die vanaf de toekomstige inwerkingtreding van de HVV door het College van B&W verleend zullen gaan worden. Intrekking van een vergunning kan per definitie pas aan de orde zijn als de vergunning eerst op enig moment verleend, en dus bestaand, is.

2. Voor het activeren van de bevoegdheid tot handhavend optreden is een illegale/onrechtmatige situatie nodig. Te denken valt bijvoorbeeld aan het zonder omzettingsvergunning wijzigen van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte(n), of het weliswaar beschikken over een toereikende vergunning, maar handelen in strijd met de vergunningsvoorwaarden. Bij dit soort situaties wordt de bevoegdheid tot handhavend optreden geactiveerd.

Als sprake is van een bestaande (= reeds verleende) vergunning* voor bijvoorbeeld omzetting, dan kan niet handhavend worden opgetreden tegen de handeling van omzetting. De vergunning neemt immers het verboden karakter aan de omzetting weg.

Wel kan handhavend opgetreden worden als de vergunninghouder de vergunning-voorwaarden en/of wettelijke normen schendt. Het staat een vergunninghouder immers niet vrij in strijd te handelen met vergunning-voorwaarden en/of wettelijke normen.

Als sprake is van een nieuwe (= nog te verlenen) vergunning*, dan hangt het van de omstandigheden af of hiertegen handhavend kan worden opgetreden. Zolang geen vergunning verleend is, terwijl deze voor de betreffende activiteit (bijvoorbeeld omzetting) wel nodig is, is sprake van een illegale/onrechtmatige situatie, en is het College van B&W in beginsel gerechtigd tot handhavend optreden. Als sprake is van concreet zicht op legalisatie of bijzondere omstandigheden, is het College van B&W desondanks niet gerechtigd tot handhavend optreden, althans niet direct. Ook gemeentelijk (handhavings)beleid en/of gerechtelijke procedures kunnen eraan in de weg staan direct handhavend te kunnen optreden.

n.b.* we gaan ervan uit dat de Raad bestaande of nieuwe situaties bedoelt, i.p.v. vergunningen, zie uitleg onderaan.

3 De wettelijke grondslag voor het opnemen van de mogelijkheid tot oplegging van een bestuurlijke boete in een HVV is artikel 35 van de Huisvestingswet. In dit artikel 35 wordt veelvuldig verwezen naar bepalingen in het Wetboek van Strafrecht. De bedragen genoemd in artikel 12 HVV zouden moeten corresponderen, of mogen in ieder geval niet hoger zijn, dan die genoemd in deze bepalingen van het Wetboek van Strafrecht. De hoogte van de genoemde boetes wordt nog besproken met de betrokken jurist. De Bouwbesluit-normen genoemd in artikel 4 onder b en c HVV betreffen (bij de huidige formulering) álle normen betreffende bestaande bouwwerken met een woonfunctie, resp. een woonfunctie voor kamergewijze verhuur. Dan gaat het dus bijvoorbeeld om alle normen voor bestaande bouw in combinatie met woonfunctie/kamergewijze verhuur genoemd in hoofdstuk 2 (technische voorschriften i.v.m. veiligheid), hoofdstuk 3 (technische voorschriften i.v.m. gezondheid), hoofdstuk 4 (technische voorschriften i.v.m. bruikbaarheid) en hoofdstuk 5 (technische voorschriften i.v.m. energiezuinigheid en milieu).

Afzonderlijke bepalingen/artikelen zijn dus niet te noemen, het gaat hier vooral om groepen regels die van toepassing worden verklaard. De Bouwbesluit-normen genoemd in artikel 4 onder d HVV staan reeds vermeld in de betreffende bepaling, namelijk paragraaf 1:5 en hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit.

Nadere uitleg over bestaande of nieuwe situaties Voor zowel bestaande situaties (= feitelijk reeds bestaand ten tijde van inwerkingtreding HVV) als nieuwe (= nog niet feitelijk bestaand ten tijde van inwerkingtreding HVV) geldt dat deze onder het verbod c.q. de vergunningplicht kunnen worden gebracht. Dit volgt uit de onderdelen 'te onttrekken of onttrokken te houden' en 'om te zetten of omgezet te houden'. Met het 'te houden'-onderdeel worden ook bestaande situaties onder het verbod c.q. de vergunningplicht gebracht. Bij nieuwe situaties spreekt het voor zich dat deze, als deze onder het werkingsgebied vallen, onder het verbod c.q. de vergunningplicht vallen. Voor nieuwe situaties geldt dus het uitgangspunt dat hiervoor vooraf vergunning dient te worden aangevraagd en verkregen. In de huidige formulering van de HVV bevat deze geen (eerbiedigend) overgangsrecht en/of een regeling op basis waarvan deze situaties automatisch of onder bepaalde voorwaarden een vergunning kunnen/zullen verkrijgen. Dat moet wel nog gebeuren. Artikel 13 HVV zal hierop worden aangepast/aangevuld, zodat de HVV in ieder geval een bepaalde vorm van overgangsrecht bevat.

Het heeft de voorkeur een regeling op te nemen hoe de gemeente vanaf inwerkingtreding HVV omgaat met feitelijk bestaande situaties, die onder de vergunningplicht komen te vallen. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist een (enige) overgangsregeling. Bovendien dient het feit dat een situatie reeds (lange tijd) legaal bestaat, op het moment van inwerkingtreding HVV door het College van B&W, bij een vergunningsaanvraag in de belangenafweging te worden betrokken.

Bijlage 3. BIBOB toets (check en antwoord van AKD)

Om een huisvestingsvergunning aan een Bibob-toets te onderwerpen, hoeft geen aanpassing te worden opgenomen in de Huisvestingsverordening. De bevoegdheid tot toetsing aan de Wet Bibob bij een vergunning op grond van de Huisvestingswet volgt namelijk rechtstreeks uit de wet:

- Artikel 15, lid 5, regelt dit als weigeringsgrond voor de huisvestingsvergunning
- Artikel 18, lid 2, regelt dit als intrekingsgrond voor de huisvestingsvergunning
- Artikel 25, lid 1, regelt dit als weigeringsgrond voor de ontheffing ter beheer van de woningruimtevoorraad en artikel 26, lid 2, regelt hiervoor de intrekingsgrond
- Artikel 43, lid 1 regelt de weigeringsgrond voor de vergunning ter regulering van de opkoopbescherming en artikel 44, lid 1, regelt de intrekingsgrond

Daaruit volgt telkens dat desbetreffende vergunning kan worden geweigerd c.q. ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob. Het is daarom niet nodig om hierover aanvullend iets in de huisvestingsvergunning op te nemen. Uiteraard kan de gemeente er wel voor kiezen om in het beleid op te nemen in welke gevallen het overgaat tot intern Bibob-onderzoek en wanneer het LBB om advies wordt gevraagd. Dat is echter niet noodzakelijk voor het kunnen uitoefenen van de bevoegdheid (die uit de Huisvestingswet volgt).

