

Aanleiding

De Huisvestingswet-2014 bepaalde bij het tot stand komen van de 'Huisvestingsverordening gemeente Roosendaal 2023-2027' dat uw gemeenteraad bevoegd is beperkende regels in een huisvestingsverordening te mogen stellen indien er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten.

Bij vaststelling van deze huisvestingsverordening op 23 november 2023, is met de motie 2023-A22 toegezegd een evaluatie van deze beleidsregel te doen, voor het eerst in januari 2025.

De implementatie van de huisvestingsverordening had een aanzienlijke impact op de organisatie en de beoordelingstermijn bleek te kort. Het afgelopen jaar is het effect van de huisvestingsverordening gemonitord en de verordening functioneert onvoldoende waardoor de gestelde doelen niet worden bereikt. Door in de huisvestingsverordening alleen voorwaarden aan omzetting (kamerverhuur) te stellen heeft dit een waterbedeffect veroorzaakt bij woningsplitsing en is de beoogde bescherming van de woonruimtevoorraad onvoldoende gebleken: structurele woningmarktproblemen worden niet opgelost.

De Huisvestingswet-2014 biedt meer wettelijk instrumentarium aan gemeenten en deze specifieke regels zijn nu in de huisvestingsverordening uitgewerkt.

Ook de Huisvestingswet-2014 is geëvalueerd en uit deze evaluatie bleek dat gemeenten de beleidsregels in meer gevallen willen kunnen inzetten. Dit was aanleiding voor de wetgever om de Wet uit te breiden met regelgeving voor behoud van de woonomgeving, ook indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van bedoelde woonruimtevoorraadbeheer.

In de huisvestingsverordening wordt vastgelegd op welke woonruimten de vergunningsplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad van toepassing is. Het kan hierbij gaan om een gebied, of om de hoogte van de WOZ-waarde van een woning, of om schaarse categorieën woonruimten met specifieke kenmerken.

Met de druk op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in wijken onder druk te staan, waardoor de woonomgeving en wijkverbetering een doel kan zijn om de vergunningplicht toe te passen.

De uitgangspunten van dit voorstel ondersteunen de opgave van het NPR-programma en bevorderen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse en betaalbare woonruimte.

Door woningvorming te reguleren en voorwaarden te stellen aan de toe te voegen woonruimte wordt de woonkwaliteit in de gemeente op lange termijn gewaarborgd.

Beoogd effect

Het beoogde resultaat van deze huisvestingsverordening is om een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te reguleren, door het tegengaan van woningschaarste en het beschermen en bevorderen van leefbaarheid in de wijken.

Met deze beleidsregels kan de gemeente beter zorgen voor het behoud en beheer van een kwalitatief goede woningvoorraad met toekomstperspectief, en de druk op de fysieke leefomgeving verminderen door de ruimtelijke opzet van woonwijken te beschermen.

Argumenten**1.1. Het voorstel past in het ingezette beleid.**

In de Woonagenda 2021-2025 zijn maatregelen opgenomen die bijdragen aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad waarbij voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn.

In het collegeprogramma 'zij aan zij' (2022-2026) zijn leefbare en veilige buurten en dorpen prioriteit nummer 2. Ook het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), nu het NPR, wordt als leidend programma in de focuswijken benoemd met als doel de sociale veiligheid en leefbaarheid in de focusgebieden te verbeteren.

1.2. De huisvestingsverordening is onderdeel van de 'gereedheidskist beleidsinstrumenten'.

De huisvestingsverordening is onderdeel van de beleidsinstrumenten voor integrale aanpak van de huisvestingsproblematiek, en erop gericht om de voorraad en samenstelling van woonruimte te beheren en woningomzetting en -splitsing vergunningplichtig te maken. Daardoor kan met voorwaarden de woonkwaliteit en leefbaarheid van de omgeving worden beschermd en wordt een eerlijke kans gewaarborgd op betaalbare woningen.

1.3. Aanpassing van de geldende huisvestingsverordening blijkt noodzakelijk.

De geldende huisvestingsverordening blijkt niet meer aan te sluiten bij de actuele situatie waardoor er niet kan worden gereageerd op ongewenste ontwikkelingen op de woningmarkt en bij afname van de leefbaarheid in woonwijken.

Zo zijn in de nieuwe huisvestingsverordening de prijsgrenzen geactualiseerd en is prijsindexatie opgenomen; de wijk Stadsoevers is toegevoegd; de regelgeving is uitgebreid met een vergunningplicht en voorwaarden voor woningsplitsing, voorwaarden voor bescherming van de leefbaarheid en maatregelen om de kwaliteit en betaalbaarheid van de woningvoorraad te bewaken.

Kanttekeningen

1.1 Impact op vastgoedbeleggers.

Door sturing bij een te hoge concentratie van omgezette en gesplitste woningen en toezicht op de woonkwaliteit en leefbaarheid, kunnen investeerders te maken krijgen met restricties, zoals vergunningplicht en voorwaarden.

1.2 Een nieuwe huisvestingsverordening in plaats van actualisering van de geldende huisvestingsverordening.

De huidige huisvestingsverordening heeft nog een geldigheidsduur van 2 jaar waardoor de aanpassingen als een separaat voorstel aan uw Raad zouden kunnen worden aangeboden. Vanwege de zorgplicht om beleidsregels duidelijk en overzichtelijk te formuleren is de keuze gemaakt om uw Raad een nieuwe huisvestingsverordening aan te bieden. Nu de nieuw opgestelde huisvestingsverordening is gebaseerd op nieuwe inzichten en veranderende omstandigheden kunnen de komende vier jaar het beheer van de woningvoorraad en de leefbaarheidsproblemen worden aangepakt en nieuwe kansen worden benut.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie

De verordening wordt bekendgemaakt door het plaatsen op de gemeentelijke website en bekend te maken in het gemeenteblad en via raadpleging Overheid.nl

Participatie

De huisvestingsverordening is een gemeentelijke regeling waar geen participatieplicht voor geldt.

Vervolg

In 2026 zal een aanpassing van de huisvestingsverordening worden voorbereid waarbij het hoofdstuk 'Verdeling van woonruimte' zal worden toegevoegd.

Hierin worden regels opgenomen voor het in gebruik nemen van bepaalde (schaarse) woningen en voorwaarden voor urgentie, toewijzing en voorrang. en wie in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, woonwagendplaats of een betaalbare nieuwbouw koopwoningen (doelgroepen).

Bijlage

1. 'Huisvestingsverordening Roosendaal 2025'
2. Schaarsteonderzoek in Roosendaal' door de StecGroep van mei 2025
3. Wijkanalyse focusgebied Roosendaal nationaal programma leefbaarheid en veiligheid' door Decisio uit januari 2023