

Raadsvraag (art. 37)		Gesteld door: VLP Roosendaal	
Datum		19 juni 2025	
Onderwerp		130-2025 Raadsvragen VLP Roosendaal - Huisvestingsverordening	
Portefeuillehouder		College B&W	

Geachte voorzitter,

Recent viel het VLP Roosendaal op dat een woning een vergunning kreeg voor omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte, wat in eerste instantie opmerkelijk leek. Bij nadere bestudering bleek dit echter verklaarbaar doordat de maximale WOZ-waarde, zoals vastgesteld in de Huisvestingsverordening Roosendaal 2023-2027, relatief laag ligt. Wij begrijpen dat deze regelgeving bedoeld is om betaalbare woonruimte te beschermen en schaarste op de woningmarkt tegen te gaan. Toch roept deze regeling enkele vragen bij ons op, met name over de onderbouwing, effectiviteit en toekomstbestendigheid van de gekozen aanpak. Daarnaast maken wij ons zorgen dat bewoners en eigenaren zullen wachten met het indienen van vergunningaanvragen tot het moment dat de WOZ-waarde van een woning stijgt tot boven de vastgestelde grens, zeker indien er geen periodieke indexering plaatsvindt. Dit zou kunnen leiden tot ongewenste ontwikkelingen en druk op de woningmarkt.

VLP Roosendaal heeft daarom hierover de volgende vragen:

1. Kunt u nader toelichten op basis van welke specifieke data en analyses de WOZ-grenzen per wijk zijn vastgesteld?
2. Hoe wordt ervoor gezorgd dat deze grenzen actueel blijven gezien de stijgende woningwaarden?
3. Zijn er plannen om de WOZ-grenzen periodiek te herzien of te indexeren op basis van marktontwikkelingen?
4. Hoe flexibel is de verordening om snel en effectief te kunnen reageren op veranderingen in de woningmarkt, gezien het feit dat de maximale WOZ-waarden mogelijk niet meer aansluiten bij de huidige woningmarkt?

Namens de fractie van VLP Roosendaal,

Femke Peters en Martijn Verbeek

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

1. Kunt u nader toelichten op basis van welke specifieke data en analyses de WOZ-grenzen per wijk zijn vastgesteld?

Aan de 'Huisvestingsverordening gemeente Roosendaal 2023-2027' ligt het woningschaarste onderzoek van de StecGroep d.d. 10 maart 2023 ten grondslag. In dit onderzoek is een analyse gemaakt van de woning schaarste in Roosendaal en daarbij is de bovengrens van de WOZ-waarden vastgesteld, waaronder de huisvestingsverordening van toepassing is.

Deze verordening is door uw raad vastgesteld in uw vergadering van 23 november 2023 en ingegaan op 1 december 2023. In de 'Huisvestingsverordening gemeente Roosendaal 2023-2027' is geen bepaling opgenomen over indexering van de WOZ-waarden.

2. Hoe wordt ervoor gezorgd dat deze grenzen actueel blijven gezien de stijgende woningwaarden?

Er is een motie van uw raad (2023-A22) waarin u vraagt om jaarlijkse evaluatie van de huisvestingsverordening, voor het eerst in januari 2025. Door de organisatie rondom de implementatie en de overgangsbepaling blijkt het evalueren van de effectiviteit van invoering en werking van de huisvestingsverordening zinvol vanaf de 2e helft van 2024. Er heeft een interne evaluatie plaatsgevonden en de noodzakelijke aanpassingen worden verwerkt in de huisvestingsverordening.

3. Zijn er plannen om de WOZ-grenzen periodiek te herzien of te indexeren op basis van marktontwikkelingen?

Eén van de aanpassingen is jaarlijkse indexatie van de in de huisvestingsverordening genoemde grenswaarden.

De woningmarkt in Roosendaal blijkt in de afgelopen twee jaar sterk veranderd en aan de StecGroep is in maart jl. opdracht gegeven om een analyse op te stellen en opnieuw de woningschaarste in beeld te brengen. De conclusies en voorstellen uit dit rapport worden in de huisvestingsverordening verwerkt.

4. Hoe flexibel is de verordening om snel en effectief te kunnen reageren op veranderingen in de woningmarkt, gezien het feit dat de maximale WOZ-waarden mogelijk niet meer aansluiten bij de huidige woningmarkt?

Bij een anderszins sterk veranderende woningmarkt zal opnieuw een woningmarktanalyse moeten worden uitgevoerd.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,



drs. H.W.J. Klaucke

De burgemeester,



M. Buijs