

Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025;
gelet op het advies van de adviescommissie van 13 februari 2025;
gelet op het aangenomen amendement;

besluit

1. de Huisvestingsverordening 2025 vast te stellen;
2. de Huisvestingsverordening 2022 in te trekken wanneer de Huisvestingsverordening 2025 in werking treedt.
3. In artikel 1 bij de definitie van een kerncluster de woorden '• Oss, Berghem' te vervangen door:
 - Oss;
 - Berghem;
4. In de bijlage 'kernclusters' de kernen Oss en Berghem een verschillende kleur te geven;
5. In deze bijlage de kernen Neerloon, Teeffelen en 't Wild van een passende kleur te voorzien.

De raad van de gemeente Oss;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss;
Gelet op de artikelen 4, 5, 6, 21, 22, 35 en 41 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025 met inwerkingtreding op 1 juli 2025.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen
Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
Hoofdstuk 3 Opkoopbescherming
Hoofdstuk 4 Voorrangsregeling lokale binding
Hoofdstuk 5 Overige bepalingen en slotbepalingen

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Betaalbaarheidsgrens: door de Rijksoverheid vastgestelde waarde van een woning waaronder deze betaalbaar wordt geacht. De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks met de Consumenten Prijs Index geïndexeerd. De betaalbaarheidsgrens voor 2025 is €405.000,-

Bijzondere woonruimte: Woonruimte waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening zoals een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning.

Datum van inschrijving: Datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

Huishouden: een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is.

Hospita/hospes: Het in gebruik verstrekken van onzelfstandige woonruimte in een woning waarin de eigenaar/verhuurder zelf daadwerkelijk het hoofdverblijf heeft en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt, aan maximaal twee personen.

Kern: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende tot een (dorps)kern.

Kernencluster: De gemeente Oss kent de volgende clusters van kernen die volkshuisvestelijk een eenheid vormen:

- Oss;
- Berghem;
- Megen, Haren, Macharen;
- Herpen, Neerloon, Overlangel;
- Ravenstein, Dieden, Demen, Deursen, Dennenburg, Huisseling;
- Lith, Lithoijen, Maren-Kessel, Oijen, Het Wild;
- Geffen.

Liberalisatiegrens: Het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.

Onzelfstandige woonruimte: Woonruimte die geen eigen afsluitbare toegang heeft of welke niet door één huishouden zelfstandig kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte.

Verhuurvergunning opkoopbescherming: Vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

Wet: De Huisvestingswet 2014.

Woningcorporatie: Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in een of meer gemeenten in de woningmarktregio.

Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Zelfstandige woonruimte: Woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijke trappenhuis of galerij, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op zelfstandige woonruimten:
 - a) die in de volgende wijken zijn gelegen en in de bijlagen 'Wijken van Oss' en 'Kernenclusters' zijn opgenomen:
 1. Wijk Schadewijk;
 2. Wijk Ruwaard;
 3. Wijk Oss zuid;
 4. Wijk Krinkelhoek;
 5. Wijk Ussen;
 - b) en met een maximale WOZ-waarde tot en met €260.000 op 1 januari 2020. In de praktijk in 2025 een transactiewaarde van de actuele betaalbaarheidsgrens € 405.000,-
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten die in eigendom zijn van een woningbouwcorporatie;
 - b. bijzondere woonruimten.

Artikel 3 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21 lid 1 van de wet:
 - a. een woonruimte aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
 - b. een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
 - c. een onzelfstandige woonruimte in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
 - d. Een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.
2. Het eerste lid onder b. is niet van toepassing op een situatie met een hospes-/hospita.

Artikel 4 Aanvraag vergunning

Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid van deze verordening wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid van deze verordening kan worden geweigerd:
 - a. als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, omzetting of splitsing gediende belang;
 - b. als het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;
 - c. als het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - d. in gevallen als bedoeld in artikel 25, eerste lid van de Wet (Bibob weigering);
 - e. als de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen voor nieuwbouw inzake luchtgeluidisolatie, opgenomen in artikel 4.113 en 4.114 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - f. de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen voor bestaande bouwwerken met een woonfunctie op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - g. de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen voor een woonfunctie voor kamergewijze verhuur op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, indien het vier of meer onzelfstandige woonruimten betreft;
 - h. de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving met betrekking tot brandveilig gebruik;
 - i. de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte, leidt tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door kamergewijze bewoonde woonruimten;
 - j. de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte leidt tot meer dan 2 direct naast- onder – en/of bovengelegen kamergewijze bewoonde woningen.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid van deze verordening wordt met het oog op het voorkomen van schaarste en ter bevordering van de leefbaarheid in ieder geval geweigerd:
 - a. als sprake is van woonruimte met WOZ-waarde tot €260.000 (peil 1 januari 2020).
 - b. de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende omgevingsplan en deze strijdigheid niet is opgeheven met een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit;
3. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die onttrekking niet langer dan twee jaar zal duren.
4. Van een onaanvaardbare negatieve inbreuk zoals bedoeld in het eerste lid, onder c, is in ieder geval sprake als dit redelijkerwijs volgt uit de informatie die is opgehaald in het kader van een uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek. Deze informatie wordt beoordeeld door een ambtelijke adviesgroep. Burgemeester en wethouders bepalen de taken en werkzaamheden van deze adviesgroep.

Artikel 6 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid, voorwaarden en voorschriften verbinden ter voorkoming van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op de woonomgeving.
2. De vergunning is persoonsgebonden en geldig voor het adres waarop de aanvraag toeziet. De vergunning kan niet aan een ander worden overgedragen.

Artikel 7 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van deze verordening intrekken op de gronden zoals genoemd in artikel 26 van de wet.

Hoofdstuk 3 Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Artikel 8. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:

- a. die gelegen is in het toepassingsgebied zoals vermeld in artikel 2 eerste lid;
- b. met een maximale waarde tot en met de actuele betaalbaarheidsgrens;
- c. die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik;
 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
- d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
- e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Artikel 9. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 10. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval verleend als:
 - a) de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad is van de eigenaar;
 - b) de eigenaar na de datum van inschrijving, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
 - c) de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor- of bedrijfsruimte (zie artikel 41, derde lid, van de wet).
2. In de gevallen, genoemd in artikel 11, eerste lid onder a en b, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 11. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
 - a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
 - b. als de beschermde woonruimte door een door de gemeente gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de Wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 11, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 12. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:
 - i. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Hoofdstuk 4 Woonruimteverdeling

Artikel 13. Reikwijdte en aanwijzing vergunningplichtige woonruimten

1. Zelfstandige woonruimten in eigendom van een Woningcorporatie, die voor de eerste maal worden toegewezen en die zijn gelegen in de Kernclusters met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dan wel standplaatsen in eigendom van de gemeente of een Woningcorporatie mogen niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Dit geldt niet voor zorgwoningen.

Artikel 14. Aanvraag vergunning voorrangregeling

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 13 wordt ingediend bij Burgemeester en Wethouders. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - huishoudinkomen;
 - het bepaalde in artikel 15 leden 4, 5 en 6 van deze verordening;
 - hetgeen door de Woningcorporatie is voorgeschreven.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen;

Artikel 15. Voorrangregeling toewijzing woonruimte

1. Een woningcorporatie wijst woonruimten passend toe conform het bij of krachtens het bepaalde in de Woningwet en de wet.
2. Woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding kunnen voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Daarvoor geldt dat maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen, die voldoen aan de criteria genoemd in artikel 14, met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden.
3. Van een woningzoekende met economische of maatschappelijke binding is sprake als een woningzoekende voldoet aan de volgende criteria:
 - a. De woningzoekende die 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest in een kern behorende tot het kerncluster waarin de woning is gelegen en/of;
 - b. Een woningzoekende die de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar ingezetene is geweest in een kern behorende tot het kerncluster waarin de woning is gelegen.
4. In aanvulling op artikel 15, eerste lid, van deze verordening, dienen de volgende bescheiden te worden overgelegd om aan te tonen dat de woningzoekende economische of maatschappelijke binding heeft:
 - een verklaring van woningzoekende dat hij of zij voldoet aan de criteria in het derde lid;
 - een recente uitdraai van het bevolkingsregister waaruit blijkt dat de woningzoekende voldoet aan de criteria in het derde lid.
5. Corporaties kunnen namens burgemeester en wethouders een aanvraag om een huisvestingsvergunning weigeren en/of intrekken indien:
 - sprake is van het verstrekken van onjuiste, onvolledige informatie en nalaat om binnen de gestelde hersteltermijn de gevraagde aanvullende informatie alsnog te verstrekken;
 - er sprake is van fraude, valsheid in geschriften of een vermoeden van fraude of valsheid in geschriften;
 - de woningzoekende reeds huurder is van een sociale huurwoning in een kern behorende tot het kerncluster waarin de woning is gelegen;
 - de sociale huurwoning wordt gesloopt;

Artikel 16. Inschrijvings- en aanvraagstelsel

Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijvings- en aanvraagstelsel ten behoeve van de voorrangregeling lokale binding.

Hoofdstuk 5 Overige bepalingen

Artikel 17. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in deze verordening, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met overige artikelen kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van artikel 21, 22 van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500;

- b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;
- c. voor overtreding van de artikelen 21 van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 82.000;
- d. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 87.000.

Artikel 18. Onvoorziene gevallen

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimten, het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het woon- en leefmilieu in de gemeente.

Artikel 19. Overgangsrecht

1. Alle genomen besluiten op grond van de voor deze verordening geldende huisvestingsverordening, worden gelijkgesteld aan besluiten op grond van deze verordening.
2. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld aan aanvragen op grond van deze verordening.
3. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, worden behandeld conform deze verordening tenzij de aanvrager hiermee in een nadeligere positie komt.

Artikel 20. Inwerkingtreding verordening en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2025 en vervalt op 1 juli 2029
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025.

Deze verordening heeft de volgende bijlagen:

- Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025
- Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2025
- Onderbouwing schaarste
- overzichtskaart kernclusters
- overzichtskaart wijken van Oss

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 februari 2025.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Drs. P.H.A. van den Akker

Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

In dit hoofdstuk is bepaald voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen van woonruimten. Deze plicht geldt voor de woningen gelegen in de aangewezen wijken waarbij de maximale waarde niet boven de actuele betaalbaarheidsgrens komt.

Voor sommige situaties is geen woningvoorraadvergunning vereist. Deze vormen zijn genoemd in artikel 2 lid 2. Er is een uitzondering gemaakt voor Woningcorporaties (gezien de gemaakte prestatieafspraken) en bijzondere woonruimten. Daarbij is aansluiting gezocht bij de definities die in het Omgevingsplan en de Omgevingswet gehanteerd worden.

Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is een omzettingsvergunning nodig.

Voor bewoning van drie of meer personen (niet zijnde één huishouden) geldt een verplichte omzettingvergunning (zie artikel 3). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen geldt geen vergunningplicht. De gemeente wil twee kennissen die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. De leefbaarheidseffecten zijn hierbij ook niet belastend voor de omgeving.

Inwoning (Hospita/Hospes) is een woonvorm waarbij een bewoner een ander veelal helpt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Ter voorkoming van onduidelijkheid is deze situatie uitgezonderd van een woningvergunningsplicht. Het gebruik zal wel aan de eisen moeten voldoen die gelden op basis van het Omgevingsplan, de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving en dergelijke. Zo mag er bijvoorbeeld geen sprake zijn van overbewoning. Er zal worden toegezien op eventuele misbruik van deze uitzonderingssituatie.

De aanvraag kan worden geweigerd wanneer niet aan de eisen van artikel 5 lid 1 wordt voldaan. Naast enkele fysieke eisen waaraan moet worden voldaan, is de leefbaarheidstoets ook een weigeringsgrond. Het verlenen van de vergunning mag niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Deze toets is nader uitgewerkt in beleidsregels.

Een aanvraag moet op grond van artikel 5 lid 2 worden geweigerd bij een WOZ-waarde tot €260.000 (peil 1 januari 2020). Hierbij dient met het oog op het voorkomen van schaarste en ter bevordering van de leefbaarheid de bescherming van de goedkope woonruimte te prevaleren. Ook een aanvraag die in strijd is met het Omgevingsplan en daarvoor geen omgevingsplanactiviteit is verleend moet worden geweigerd. Ook de situatie waarbij een woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimten waarbij enkel kortdurend tijdelijk verblijf plaats zal vinden, moet worden geweigerd. Een dergelijk gebruik is zeer belastend voor de omgeving en zorg voor druk op de leefbaarheid.

Hoofdstuk 3 Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 krijgen gemeenten de mogelijkheid om een regeling opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening. De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente in aangewezen gebieden een verbod kan instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders, gedurende een periode van 4 jaar na de leveringsdatum. Binnen de gemeente is een dringende reden voor het handhaven van de opkoopbescherming. Deze dringende reden volgt uit de noodzaak om de betaalbare woningvoorraad te beschermen zodat betaalbare koopwoningen geen beleggingsobject worden, zodat de schaarste niet nog groter wordt in dit segment. De opkoopbescherming bevordert de slaagkans van woningzoekenden en in het bijzonder middeninkomens en starters door de concurrentie van investeerders in de genoemde wijken weg te nemen. Het toepassingsgebied is bepaald aan de hand van Kadastertransactiedata en WOZ gegevens.

Voor een nader toelichting en toepassing van hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de Handreiking Opkoopbescherming van de VNG december 2021.

Hoofdstuk 4 Huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. In hoofdstuk 4 is de basis gecreëerd om aan inwoners met lokale binding voorrang te kunnen verlenen. De voorrangsregeling geldt uitsluitend voor de nieuwbouw van zelfstandige woonruimten van een Woningcorporatie, die zijn gelegen in een Kernencuster, met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens zoals bedoeld in de Wet. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden (lokale binding) als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet). Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). In deze verordening geldt dat maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen, die voldoen aan de criteria in artikel 13, met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden.

Hoofdstuk 5 Overige bepalingen

Bestuurlijke boete (artikel 17)

Bij het handelen in strijd met de huisvestingswet en verordening kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.

Onvoorziene gevallen (artikel 18)

In uitzonderlijke gevallen, waarin niet in de verordening is voorzien, beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimten, het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het woon- en leefmilieu. Deze regel ziet niet op opkoopbescherming noch op de huisvestingsvergunning als bedoeld in deze verordening (voorrangsregeling).

Bijlage Onderbouwing schaarste Onderbouwing schaarste gemeente Oss

Provincie Noord-Brabant definieert 'schaarste' als volgt: Als vraag en aanbod onvoldoende 'matchen', bestaat – ook in tijden van schaarste en druk op de woningmarkt – het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd; 'onvoldoende kwantiteit bij onvoldoende kwaliteit'. Anderzijds leidt het ertoe, dat tal van woonwensen niet kunnen worden gerealiseerd, mensen (te) lang in hun huidige woning moeten blijven wonen en er een te eenzijdig woningbouwprogramma wordt gerealiseerd ('bouwen wat er al staat'), terwijl de woningbehoefte juist meer en meer gevarieerd is.

De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet (Uitspraak 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3).

Regionale schaarste

In de woningmarktregio Noordoost Brabant is in 2024 sprake van een woningtekort van 4,4%. Naar verwachting zal het woningtekort gedaald zijn naar 2,6% in 2040. De woningbehoefte stijgt in de periode 2024 t/m 2040 echter aanzienlijk met 11,5%.¹ Er zijn relatief minder woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (prijspeil 2024: €454,47) in regio Noordoost Brabant (8%) ten opzichte van Nederland (9,4%).² Deze factoren impliceren dat er sprake is van schaarste in de regio Noordoost Brabant. Daarom is in de Regionale Woondeal afgesproken dat grote uitbreidingslocaties regionaal zowel kwantitatief als kwalitatief worden afgestemd. Bij deze afstemming is er extra aandacht voor de bestuurlijke afspraken, gemaakt in de Regionale woondeal, zoals het bouwen van betaalbare woningen; 30% in de sociale huur en in totaal (incl. de sociale huur) twee derde in het betaalbare segment. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen om regionale schaarste tegen te gaan.

Lokale schaarste

In gemeente Oss is het aantal woningtransacties in de afgelopen 5 jaar met ongeveer 26,8% gedaald van 1.358 woningtransacties in 2019 naar 994 woningtransacties in 2023.³ De toegang voor woningzoekenden tot de koopwoningmarkt is daarmee de afgelopen jaren steeds meer verslechterd. Daarnaast kunnen middeninkomens momenteel lastig aan een woning komen. Dat komt omdat deze groep vaak te veel verdient om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen betalen. Bovendien daalt de slaagkans in de sociale huursector en is de inschrijftijd en zoektijd voor sociale huurwoningen opgelopen. Met name reguliere woningzoekenden hebben hier last van. Deze wachttijden lopen verder op doordat het Rijk gemeenten gaat verplichten om sociale huurwoningen met voorrang te verlenen aan urgentiegroepen. Ten slotte ligt er vanuit de woonzorgvisie een taak om aandachtsgroepen passend te huisvesten. Mede door de vergrijzing zal de groep kwetsbare ouderen naar verwachting groeien. Tegelijkertijd zal daarmee de vraag naar woonzorgwoningen groeien. Deze ontwikkelingen wijzen allen op lokale schaarste in verschillende segmenten binnen de koop- en huursector.

Transactiedata naar prijsklasse

In de tabel hierna is op gemeenteniveau zichtbaar dat er ten opzichte van 2018 minder transacties zijn in de goedkopere klassen. Ook is te zien dat 60% van de transacties in 2021 in de segmenten onder de €355.000 lag, in 2022 is dat 47%, in 2023 is dat 45% en in de eerste helft van 2024 zit dat percentage op 36%.

Jaar	tot 180.000	180.000-250.000	250.000-280.000	280.000-310.000	310.000-355.000	vanaf 355.000	Totaal
2018	20%	35%	11%	7%	9%	18%	100%
2019	12%	35%	11%	10%	11%	22%	100%
2020	8%	29%	13%	11%	11%	28%	100%
2021	2%	15%	14%	13%	16%	40%	100%
2022	2%	8%	9%	9%	19%	53%	100%
2023-1	2%	7%	7%	13%	19%	53%	100%

Sinds 2023 heeft de gemeente Oss de datavraag bij het Kadaster gewijzigd, met andere prijsgrenzen (categorie tot €390.000 toegevoegd). Daarom hierna een nieuwe reeks, vanaf 2023.

1) [Primos datawonen - Woningtekort - Woningwetregio's](#)

2) [Viewer - Viewer - 2022 - Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch \(waarstaategemeente.nl\)](#)

3) [Oss in Cijfers - Gemeente Oss](#)

We zien dat het aandeel onder €250.000 is gedaald naar 6% in 2024 (10% in 2022). Het aandeel boven €355.000 is 64% in 2024, tegenover 55% in 2023 (2022: 53%). Daarvan is 12% tussen de €355.000 en €390.000, en 52% boven €390.000.

Jaar	tot 250.000	250.000- 280.000	280.000- 310.000	310.000- 355.000	355.000- 390.000	vanaf 390.000	Totaal
2023	7%	7%	8%	22%	11%	44%	100%
2024	6%	4%	6%	20%	12%	52%	100%

Conclusie: er is toenemende schaarste, zowel in de sociale huursector als in de betaalbare koopsegmenten.

Lokaal maatwerk

Gezien de schaarste in gemeente Oss is in het woonruimteverdeelsysteem het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk. Het gaat hierbij om het met voorrang verhuren van maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de nieuwbouw aan woningzoekenden met een lokale binding. Door inzet van lokaal maatwerk kan voorrang worden gegeven op basis van lokale binding, wanneer sprake is van een woningzoekende die minimaal 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest of de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar ingezetene is geweest in een kern binnen gemeente Oss. Op deze manier hebben woningzoekenden die in de kern willen blijven wonen een extra zekerheid om een woning in de kern te vinden.

Bijlage overzichtskaart kernencusters



Bijlage overzichtskaart wijken van Oss

