

Addendum op de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen met betrekking tot de Huisvestingsverordening in de gemeente Terneuzen

1. Intitulé

Addendum op de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen met betrekking tot de Huisvestingsverordening in de gemeente Terneuzen.

De gemeenteraad van de gemeente Terneuzen maken bekend dat de gemeenteraad

Gelet op artikel 6 lid 4 en sub b Huisvestingswet 2014;

Besluit als aanvulling op de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen het volgende addendum vast te stellen:

2. Inleiding

Sinds 17 november 2022 geldt in de Zeeuws-Vlaamse gemeenten Sluis, Hulst en Terneuzen de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen. De gemeente Terneuzen is voornemens om een Huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen. In de Huisvestingswet wordt de gemeenteraad verplicht om in de woonvisie te onderbouwen hoe de inzet van dit instrument bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid. In de regionale woonvisie wordt ingegaan op de regionale situatie. In dit addendum wordt nader ingegaan op de situatie in Terneuzen en de noodzaak voor het instellen van een Huisvestingsverordening.

Dit addendum geldt als aanvulling op de bestaande Regionale Woonvisie, maar geldt alleen voor de gemeente Terneuzen.

3. Motivering

In de regio Zeeuws-Vlaanderen in het algemeen en in Terneuzen in het bijzonder zijn veel internationale werknemers woonachtig en werkzaam. Dit is goed voor de economische ontwikkeling. Tegelijkertijd kan dit ook leiden tot mogelijke overlast en onrust in bepaalde wijken en kernen. Om enigszins tot een regulering te komen zijn in 2022 de Beleidsnotitie 'Grip op Flexwonen' en de Beleidsregel 'Flexbewoning gemeente Terneuzen' vastgesteld. Ondanks dit beleid zijn er gevoelens van problemen met het behoud van de leefbaarheid. Hiervoor is door de gemeenteraad in de zomer van 2024 een motie aangenomen om het huisvestingsbeleid aan te passen.

Terneuzen heeft te maken met veel meer overlast per 10.000 inwoners dan het gemiddelde in Nederland. De gemeente heeft meldingen ontvangen over geluidsoverlast door het houden van feesten, vooral in de late avond en nacht, hard roepen, drugsgebruik, parkeeroverlast, vervelend gedrag door te veel alcoholgebruik en het verkeerd aanbieden van afvalstoffen.

Deze meldingen komen voor een belangrijk deel van verkamerde woningen die bewoond worden door meerdere internationale werknemers die geen duurzaam huishouden vormen. Dit zijn dus woonruimten die door meerdere huishoudens worden bewoond. Tegelijkertijd heeft Terneuzen te maken met een relatief hoog aandeel onbewoonde woningen. De combinatie van overbewoning van woningen door internationale werknemers en leegstaande woningen zorgt voor een onwenselijke situatie die een grote druk legt op de leefbaarheid in sommige buurten binnen de gemeente.

Om deze problemen allebei op te lossen is de gemeente voornemens een huisvestingverordening in te stellen. Deze huisvestingverordening voert een vergunningplicht in voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of vormen van woningen en woonruimten. In het facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen, welke sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Terneuzen, is reeds opgenomen dat het bewonen van woningen door meerdere huishoudens niet is toegestaan.

Om toch mee te kunnen werken aan bewoning door meerdere huishoudens van een woning willen we een afweging kunnen maken op basis van de leefbaarheid van betreffende buurt en een bredere belangenafweging dan vereist is onder de Omgevingswet. Bij deze afweging wordt niet alleen gekeken naar sociale leefbaarheid (zoals overlast), maar ook naar de ruimtelijke functie van de locatie en de evenwichtige toedeling van functies binnen de wijk. De leefbaarheid van een buurt kan wel als factor worden meegewogen bij de beslissing of een vergunning op basis van de huisvestingsverordening al dan niet verleend kan worden. Zo kan ongewenste verkamering in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat voorkomen worden. Een inschatting van leefbaarheid wordt gemaakt met behulp van onder andere de Leefbaarometer. Dit is een instrument van het ministerie van Binnenlandse Zaken, waarmee op

schaalniveau een inschatting gemaakt kan worden van de leefbaarheid. De Leefbaarometer vormt hierbij een hulpmiddel bij het inschatten van de sociale leefbaarheidsaspecten, terwijl de ruimtelijke component door de gemeente zelf wordt beoordeeld. De gemeente kan de vergunning weigeren als de initiatiefnemer niet goed heeft onderbouwd hoe de impact op de leefbaarheid van de omgeving zowel sociaal als ruimtelijk beperkt blijft, en de gemeente daarom van oordeel is dat het verlenen zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Bij een vergunningsaanvraag in een wijk waar volgens de Leefbaarometer de leefbaarheid goed is zal de gemeente aan dit criterium belang toekennen. De Leefbaarometer vormt een hulpmiddel bij het inschatten van het belang van de leefbaarheidsproblematiek, en is geen toetsingskader.

Het doel van deze vergunningplicht voor vorming van onzelfstandige woonruimte is dat internationale werknemers de leegstaande woningen in de gemeente betrekken. Op deze wijze neemt de leegstand af en tegelijkertijd wordt overbewoning tegengegaan. Hierdoor zal de overlast van uit verkamerde woningen (en daarmee de druk op de sociale en ruimtelijke leefbaarheid) afnemen.

Het gebruik van de huisvestingverordening is een ingrijpend instrumentarium. Echter, de druk op de leefbaarheid in Terneuzen is dermate hoog, dat het gebruik hiervan proportioneel en noodzakelijk kan zijn, ondanks dat het Omgevingsplan al een verbod bevat op het creëren van onzelfstandige woonruimte, gebaseerd op ruimtelijke motieven zoals het waarborgen van leefbaarheid en het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van woonwijken. De aanvullende huisvestingsverordening richt zich primair op het sociale aspect van leefbaarheid en een goede spreiding van het onzelfstandig wonen over de gemeente, terwijl de bestaande regeling in het Omgevingsplan vooral de ruimtelijke component adresseert. Een gebrek aan regulering van verkamering kan leiden tot ernstige misstanden zoals overbewoning, slechte leefomstandigheden en uitbuiting. Wij zien dat deze kamers vaak gebruikt worden door Internationale werknemers. Zij bevinden zich daardoor vaak in een afhankelijke en kwetsbare positie op de woningmarkt. Door een gebrek aan kwalitatief goede huisvesting zijn zij dikwijls genooddaakt om kamers te huren in overvolle en onveilige woningen. Dit kan leiden tot problemen zoals overbewoning en gebrek aan hygiënische voorzieningen, onveilige situaties door onvoldoende brandveiligheid, excessief hoge huurprijzen en druk op de leefbaarheid in buurten. Door verkamering tegen te gaan, wordt beoogd dat deze kwetsbare doelgroep zich huisvest in (de nu leegstaande) eengezinswoningen. Hiermee worden overbewoning en misstanden tegengegaan en de leefbaarheid in de buurten gewaarborgd. Ook leegstand kan serieuze gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Zo kan leegstand leiden tot verloedering en verval, onveiligheid en vandalisme. Dit brengt een grote handhavingsopgave met zich mee. De Leefbaarometer laat zien dat een groot deel van de stad Terneuzen te maken heeft met een grote of zelfs zeer grote negatieve bijdrage aan de leefbaarheid als gevolg van slechte sociale samenhang en veel overlast en onveiligheid. Door de spreiding van verkamerde woningen over de gemeente en in te zetten op reguliere bewoning zullen toekomstige gevolgen op de leefbaarheid uitblijven en zal de leefbaarheid op locaties waar die nu onder druk staat verbeteren.

Het kunnen stellen van regels inzake woonruimtevoorraadbeheer op grond van het behoud van de leefbaarheid is in het algemeen belang. Sinds 1 januari 2024 biedt de Huisvestingswet 2014 om naast schaarste ook leefbaarheid als onderlegger te gebruiken voor een huisvestingsverordening en daarmee voor het instellen van een verplichting tot aanvragen van een huisvestingsvergunning in bepaalde situaties. Het instellen van deze vergunningplicht om de leefbaarheid te behouden en overlast te voorkomen is daarmee proportioneel en geschikt. De maatregel is proportioneel en geschikt omdat het de standaard blijft dat eigenaren aan woonruimtevoorraadbeheer kunnen doen, tenzij de gemeente het noodzakelijk acht vanuit het behoud van de leefbaarheid om dit te beperken. Bezwaar en beroep staan open tegen het weigeren van een vergunningsaanvraag, en de gemeente kan alleen gemotiveerd de vergunning weigeren te verlenen. Wanneer een aanvraag geweigerd wordt zal dit dus in het algemeen belang zijn dat gediend wordt met het behoud van leefbaarheid zijn.

4. Inhoud

De huisvestingsverordening zal een vergunningplicht introduceren. Het onttrekken, samenvoegen, omzetten of vormen van woningen mag alleen nog maar met een vergunning. De aanvrager is onder andere verplicht om een onderbouwing van de leefbaarheid aan de hand van de Leefbaarometer aan te leveren. Ook kunnen voorschriften zoals het voorkomen van overlast aan de vergunning verbonden worden.