

MEMO, INCLUSIEF BIJLAGE 1

Van: Toonders Wijgergans Advocaten BV; [REDACTED]
Aan: Raadscommissie en gemeenteraad van de gemeente Roosendaal
Datum: 8 oktober 2025
Onderwerp : **Huisvestingsverordening 2025 bevat ten onrechte geen afdoende overgangsrecht, is onrechtmatig en vatbaar voor onmiddellijke buitenwerkingstelling**

Geachte commissie, geachte raadsleden,

I. KERNSAMENVATTING

- 1.1 Op de agenda van de commissievergadering van 9 oktober 2025 en de agenda van de gemeenteraad van 22 oktober 2025 staat het voorstel tot vaststelling van de 'Huisvestingsverordening Roosendaal 2025' voor de periode 2025-2029.
- 1.2 Namens diverse woningeigenaren vraag ik dringend uw aandacht voor het feit dat de voorgestelde huisvestingsverordening ten onrechte niet voorziet in valide overgangsrecht. De huisvestingsverordening houdt ten onrechte geen rekening met het feit dat er op dit moment woningen kamergewijs worden verhuurd zonder dat daarvoor nu een vergunning nodig is. De zittende huurders genieten huurbescherming op grond van het huurrecht. Een verhuurder is niet gerechtigd om deze huurovereenkomsten eenzijdig te wijzigen of te beëindigen.
- 1.3 Als besloten wordt tot vaststelling en inwerkingtreding van de nieuwe huisvestingsverordening, wordt het alsnog verboden om de desbetreffende woningen kamergewijs te verhuren zonder dat daarvoor een vergunning verleend is. Doet een verhuurder dat toch, dan is dat direct in strijd met de huisvestingsverordening 2025. De verhuurder wordt ook direct boetes verschuldigd die zijn opgenomen in bijlage 3 bij de voorgestelde huisvestingsverordening. Deze boetes variëren tussen de € 15.000,00 en € 80.000,00 (!).
- 1.4 Voor deze verhuurders ontstaat dan een onmogelijke situatie:
 - Jegens de huurders dient de huurovereenkomst gerespecteerd te worden. De verhuurders mogen de huurovereenkomst niet eenzijdig beëindigen of wijzigen.
 - De verhuurders mogen de woningen op grond van de huisvestingsverordening niet meer kamergewijs verhuren. Aangezien de huurders niet uit de woningen kunnen worden gezet, kan de verhuurder niet anders dan handelen in strijd met de verordening (met boetes tot gevolg).
- 1.5 Nu de voorgestelde huisvestingsverordening niet beschikt over deugdelijk overgangsrecht dat bescherming biedt aan verhuurders die hun woning al lange tijd legaal kamergewijs verhuren, terwijl deze woningeigenaren geen mogelijkheid hebben om te voorkomen dat er boetes worden verleend, is de voorgestelde huisvestingsverordening in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, onrechtmatig en in strijd met artikel 1 EP van het EVRM. Er vindt een ongerechtvaardigde inmenging in eigendom plaats, hetgeen zal nopen tot buitenwerkingstelling van de huisvestingsverordening door de civiele rechter (mogelijk in kort geding). De huisvestingsverordening is voorts in strijd met de catalogus van algemene beginselen van behoorlijke regelgeving, waarin het rechtszekerheidsbeginsel en rechtsgelijkheidsbeginsel als kernbeginselen zijn opgenomen (Van der Vlies 1991, p. 140 e.v.). Bovendien zal de gemeente schadeplechtig worden jegens woningeigenaren.
- 1.6 Tegen de achtergrond van het voorgaande, vraag ik u dringend om de door het college voorgestelde huisvestingsverordening niet vast te stellen zonder daarbij te voorzien in afdoende overgangsrecht dat bescherming biedt voor verhuurders die hun woning al jaren legaal verhuren.
- 1.7 Het voorgaande wordt hierna nader uitgewerkt.

II. NADERE UITWERKING

A. De huidige huisvestingsverordening 2023-2027 en het daarin opgenomen overgangsrecht

- 2.1 Bij besluit van 23 november 2023 is door de gemeenteraad van Roosendaal de huidige huisvestingsverordening 2023-2027 vastgesteld. Die huisvestingsverordening voorziet in een vergunningenstelsel voor de kamergewijze verhuur van woningen in bepaalde delen van Roosendaal. Daarbij zijn grenzen opgenomen van WOZ-waarden. Voor de verhuur van woningen met een WOZ-waarde van boven de grens, is geen vergunning nodig.
- 2.2 De vereisten voor vergunningverlening waren streng. Daar kon niet zomaar aan worden voldaan. Omdat er woningen zijn die al legaal verhuurd werden, hadden de verhuurders van die woningen recht op valide overgangsrecht. Dat is in de huidige huisvestingsverordening ook opgenomen in artikel 13 van de verordening (zie **bijlage 1**). Kort samengevat kwam het erop neer dat een woningeigenaar een vergunning kon krijgen als de woningeigenaar kon aantonen dat de woning op het moment van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit al kamergewijs werd verhuurd en zodoende reeds was onttrokken, dan wel omgezet. De weigeringsgronden die voor reguliere vergunningverlening van toepassing waren, waren voor de toepassing van dit overgangsrecht niet van toepassing. Als aangetoond werd dat de woning reeds kamergewijs werd verhuurd, werd de vergunning verleend. Met dit overgangsrecht werd dus voorkomen dat verhuurders in de onmogelijke situatie werden gebracht dat ze de legale verhuur van hun woning niet konden voortzetten.
- 2.3 Woningeigenaren, zoals de woningeigenaren waar ik voor optreed, zijn op basis hiervan in staat gesteld om de verhuur van hun woning voort te zetten en de huurrechten van huurders te respecteren (waartoe zij ook wettelijk verplicht zijn). Zij liepen niet het risico boetes te verbeuren.
- 2.4 Er zijn veel woningeigenaren die vergunningen hebben aangevraagd op grond van het overgangsrecht uit artikel 13. Hoewel de vergunningverlening heel veel tijd in beslag heeft genomen vanwege te weinig behandelend ambtenaren, zijn de vergunningen in de meeste gevallen verleend. Er zijn woningeigenaren die ook vergunningen hebben aangevraagd voor woningen die een hogere WOZ-waarde hadden. Die vergunningen zijn positief geweigerd, omdat het college oordeelde dat voor de kamergewijze verhuur van die duurdere woningen geen vergunning nodig was.

B. De voorgestelde huisvestingsverordening 2025 en het ontbreken van overgangsrecht

- 2.5 De thans aan de gemeenteraad voorgelegde huisvestingsverordening voorziet **niet** in overgangsrecht zoals dat is opgenomen in artikel 13 van de huidige huisvestingsverordening (zie randnummer 2.1 van dit memo en **bijlage 1**). In de nieuwe huisvestingsverordening worden de WOZ-grenzen echter verhoogd. Hierdoor wordt het alsnog nodig om een vergunning te hebben voor kamergewijze verhuur van woningen met zo'n hogere WOZ-waarde legaal te kunnen verhuren.
- 2.6 De woningeigenaren die hun woning al jaren legaal verhuren worden bij inwerkingtreding van de voorgestelde nieuwe huisvestingsverordening geconfronteerd met de volgende situatie:
- Op grond van de voorgestelde huisvestingsverordening hebben ze een vergunning nodig voor de kamergewijze verhuur van woningen. Zonder die vergunning, verbeuren ze direct een bestuurlijke boete van minimaal € 15.000,00, oplopend tot € 80.000,00.
 - De woningeigenaar hoefde op grond van de huidige huisvestingsverordening 2023-2027 geen vergunning aan te vragen. Deed de woningeigenaar dat toch, dan werd die vergunning geweigerd, omdat de vergunning niet nodig was;

- De woningeigenaar kan de huurders niet uit de huizen zetten. De huurders hebben namelijk huurbescherming. Civielrechtelijk moet de woningeigenaar de huurovereenkomst respecteren.
- De woningeigenaar kan proberen een vergunning aan te vragen. De voorwaarden in de huisvestingsverordening brengen mee dat die vergunning niet zomaar verleend kan worden. Bovendien duurt de behandeling van een vergunningsaanvraag vlot een half jaar (is op basis van de huidige huisvestingsverordening gebleken). In de tussentijd is verhuur illegaal en verbeurt de woningeigenaar bestuurlijke boetes.

C. De voorgestelde huisvestingsverordening 2025 is in strijd met het recht en onrechtmatig

- 2.7 De thans aan de gemeenteraad voorgelegde huisvestingsverordening voorziet niet dus in overgangsrecht zoals dat is opgenomen in artikel 13 van de huidige huisvestingsverordening. Hierdoor is de huisvestingsverordening evident in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
- 2.8 Het besluit tot vaststelling van de huisvestingsverordening zonder te voorzien in afdoende overgangsrecht, kwalificeert als een onrechtmatige daad in de zin van artikel 6:162 BW.
- 2.9 Daarbij wijs ik u erop dat de Huisvestingsverordening 2025 kwalificeert als een algemeen verbindend voorschrift. Tegen dat vaststellingsbesluit staat geen bezwaar of bestuursrechtelijk beroep open. De burger heeft zodoende geen mogelijkheid om de Huisvestingsverordening via de bestuursrechtelijk weg op verbindendheid te laten toetsen. Vanwege het ontbreken van een bestuursrechtelijke rechtsgang, zullen woningeigenaren zich tot de civiele rechter moeten wenden met een vordering strekkende tot buitenwerkingstelling van de Huisvestingsverordening (zie in dit kader bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 11 oktober 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2169 (Leenders/Ubbergen)). Van een woningeigenaar kan niet worden gevergd dat hij of zij eerst een boetebesluit uitlokt, om vervolgens tegen dat boetebesluit te ageren (zie bijvoorbeeld Rechtbank Den Haag 16 augustus 2017, ECLI:NL:RBDHA:2017:9248, rov. 4.2).
- 2.10 Tegen deze achtergrond, kan niet anders geconcludeerd worden dan dat de Huisvestingsverordening 2025 onrechtmatig is. Nu verhuurders in een onmogelijke situatie worden gebracht, zullen zij genooddaakt zijn om in kort buitenwerkingstelling van de Huisvestingsverordening te vorderen. Die vordering ligt vanwege de evident onrechtmatige aard van de Huisvestingsverordening voor toewijzing gereed.

Mocht er behoefte zijn aan een nadere toelichting op het bovenstaande, dan verneem ik dat graag. Indien nodig ben ik beschikbaar om tijdens de vergadering op 22 oktober 2025 een toelichting te geven. Mocht u voor die tijd vragen hebben, dan verneem ik dat ook graag. U kunt mij bereiken via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Toonders Wijgergans Advocaten



Deze zaak wordt behandeld door:
Toonders Wijgergans Advocaten B.V.



Bijlage 1: Artikel 13 van de huidige Huisvestingsverordening 2023-2027

Artikel 13. Overgangsregeling

1. Zelfstandige woonruimten die al rechtmatig onttrokken of omgezet waren op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit 'Vorbereidingsbesluit' (NL.IMRO.1674.1502VBRSD-04-01) met ingang van 31 december 2022, en onttrokken of omgezet worden gehouden, en die door de invoering van deze verordening vergunningplichtig zijn geworden, komen tot en met 31 december 2024 in aanmerking voor een vergunning zoals omschreven in artikel 3 op basis van het overgangsrecht. De weigeringsgronden vermeld in artikel 5a en 5b zijn op de vergunningsaanvraag niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen wel voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 6 aan de vergunning verbinden. Voor de vergunningsaanvraag worden geen leges in rekening gebracht.

2. Als vanaf het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit het aantal onzelfstandige woonruimten waarnaar de zelfstandige woonruimte is omgezet en/of omgezet wordt gehouden, is toegenomen, geldt de in het eerste lid genoemde overgangsregeling niet voor deze na de inwerkingtreding van het in lid 1 van dit artikel genoemde voorbereidingsbesluit tot stand gekomen toename aan onzelfstandige woonruimten. De in het eerste lid genoemde overgangsregeling geldt ook niet voor bestaande situaties die in strijd zijn met de planologische regelgeving, zoals een bestemmingsplan of voorbereidingsbesluit, tenzij de eigenaar zich kan beroepen op een overgangsregeling van de betreffende planologische regelgeving.

3. De eigenaar dient een vergunningsaanvraag als bedoeld in het eerste lid per uiterlijk 31 december 2024 te hebben ingediend. Vergunningsaanvragen ontvangen ná 31 december 2024 komen niet voor de overgangsregeling in aanmerking.

4. De eigenaar dient aannemelijk te maken dat de zelfstandige woonruimte al onttrokken of omgezet was op het moment van in werking treden van het in lid 1 van dit artikel genoemde voorbereidingsbesluit, en onttrokken of omgezet is gehouden tot het moment van indiening van de vergunningsaanvraag. Deze eigenaar dient aannemelijk te maken dat de hoeveelheid onzelfstandige woonruimten waarnaar is omgezet en/of die omgezet worden gehouden, vanaf het moment van in werking treden van het in lid 1 van dit artikel genoemde van het voorbereidingsbesluit niet is toegenomen.

5. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen, die op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit legaal waren maar die vanwege het bijzondere karakter niet voldoen aan de voorwaarden voor de in het eerste lid vermelde overgangsregeling, een vergunning verlenen waarbij de weigeringsgronden vermeld in artikel 5a en 5b niet van toepassing zijn. Het bestaan van de in dit artikellid genoemde bijzondere gevallen dient door de eigenaar bij diens vergunningsaanvraag te worden onderbouwd, en voldoende aannemelijk te worden gemaakt.

LET OP: dit is artikel 13 uit de huidige huisvestingsverordening. In de voorgestelde huisvestingsverordening 2025 is een dergelijke overgangsregeling niet opgenomen.

Geachte [REDACTED]

Hierbij stuur ik u de brief ten behoeve van de commissievergadering van morgenavond 9 oktober 2025, alsmede ten behoeve van de raadsvergadering op 22 oktober 2025. Mochten er aanvullende vragen zijn, dan hoor ik dat graag.

Kunt u mij bevestigen dat het memo nog tijdig wordt gedeeld met de raadscommissie alsmede met de raadsleden?

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

Toonders Wijnergans Advocaten



Toonders | Wijnergans
Advocaten

Toonders Wijnergans Advocaten B.V.

Postbus 383

5500 AJ Veldhoven

Dorpstraat 158

5504 HM Veldhoven

www.toonderswijnergans.nl

info@toonderswijnergans.nl

[REDACTED]
Verzonden: woensdag 8 oktober 2025 14:20

[REDACTED]
Onderwerp: RE: Inspreken t.b.v. huisvestingsverordening

Beste [REDACTED]

Het is niet mogelijk om in te spreken tijdens een raadsvergadering.

Zoals ik in mijn eerdere bericht al aangaf, is er wel de mogelijkheid om een schriftelijke reactie in te dienen.

Het zou fijn zijn als wij uw reactie vandaag of uiterlijk morgen ontvangen, zodat de raad kennis kan nemen van uw schriftelijke reactie tijdens het debat van morgenavond (de commissievergadering).

Wanneer de raadscommissie morgenavond over het onderwerp debatteert en geen verdere behandeling nodig acht, wordt het een zogenoemd A-stuk in de raad. Dat betekent dat er in de raadsvergadering (22 oktober) alleen een besluit wordt genomen, zonder verdere bespreking.

Op dit moment kan ik echter nog niet inschatten of dat het geval zal zijn.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Roosendaal

 Stadserf 1  www.roosendaal.nl
4701 NK Roosendaal  info@roosendaal.nl
 [0165 - 579111](tel:0165-579111)



Van: 
Verzonden: woensdag 8 oktober 2025 14:06
Aan: 
Onderwerp: RE: Inspreken t.b.v. huisvestingsverordening [DMS-D20240112]

Geachte 

Dank voor onderstaande e-mail. Helder. Kan ik tijdens de raadsvergadering alsnog een gelegenheid krijgen in te spreken? Wat is de deadline voor het indienen van stukken ten behoeve van de raad?

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

Toonders Wijnergans Advocaten



Toonders | Wijnergans
Advocaten

Toonders Wijnergans Advocaten B.V.

Postbus 383

5500 AJ Veldhoven

Dorpstraat 158

5504 HM Veldhoven

www.toonderswijnergans.nl

info@toonderswijnergans.nl

Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 8 oktober 2025 14:04

Aan: [Redacted]

Onderwerp: RE: Inspreken t.b.v. huisvestingsverordening

Beste [Redacted]

Bedankt voor uw bericht.

Het onderwerp waar u naar verwijst stond op 25 september op de agenda van de inspraakavond. Aanmelden voor inspraak was mogelijk tot en met 24 september. Omdat er geen insprekers waren aangemeld, is het onderwerp van de inspraakagenda gehaald en wordt het nu in de commissie besproken.

Dit onderwerp wordt morgenavond in de commissie behandeld en zal vervolgens aan de orde komen in de raadsvergadering van 22 oktober.

U kunt nog wel een schriftelijke reactie indienen. Deze reactie wordt dan opgenomen bij de ingekomen stukken van de raad.

De agenda's van de inspraakavonden worden gepubliceerd in de Bode en zijn ook te vinden op raad.roosendaal.nl

Met vriendelijke groet,



Gemeente Roosendaal

 Stadserf 1
4701 NK Roosendaal
 0165 - 579111

 www.roosendaal.nl
 info@roosendaal.nl



Van: [Redacted]
Verzonden: woensdag 8 oktober 2025 09:13
Aan: Griffie <Griffie@roosendaal.nl>
Onderwerp: Inspreken t.b.v. huisvestingsverordening [DMS-D20240112]
Urgentie: Hoog

Geachte mevrouw, geachte heer,

Onlangs werd mij bekend dat er binnenkort een besluit genomen zal worden over het al dan niet vaststellen van een nieuwe huisvestingsverordening ten behoeve van de gemeente Roosendaal. Het college van B&W heeft in dat kader al een concept vastgesteld.

Graag zou ik hierover willen inspreken en/of een schriftelijke reactie hierop indienen. Uit de thans beschikbare agenda's van de raad kan ik niet opmaken wanneer op dit punt vergaderd en beslist zal worden.

Graag verneem ik dit kader van u.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Toonders Wijnergans Advocaten



Toonders | Wijnergans
Advocaten

Toonders Wijnergans Advocaten B.V.

Postbus 383

5500 AJ Veldhoven

Dorpstraat 158

5504 HM Veldhoven

www.toonderswijnergans.nl

info@toonderswijnergans.nl