

Geachte griffier,

Op de agenda van de gemeenteraad van 22 oktober 2025 staat het voorstel tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Roosendaal 2025.

Namens mijn cliënte stuur ik u bijgaande brief. Cliënte verzoekt u deze brief te verstrekken aan de gemeenteraad, opdat de inhoud daarvan betrokken kan worden bij de raadsvergadering.

Bij voorbaat vriendelijk bedankt.

Met vriendelijke groet,



Advocaat



ak-advocaten.nl

t

+31 76 502 20 80

Bezoekadres/Visiting Address

Bredaseweg 161
4872 LA Etten-Leur

E-mail [Disclaimer](#)

[Aanmelden](#) AK nieuwsbrief



UITSLUITEND PER E-MAIL

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Roosendaal

Per mail toegestuurd aan:

Griffier E. van der Mark – e.van.der.mark@roosendaal.nl

Secretarieel medewerker griffie [REDACTED]

Datum: 21 oktober 2025

Onderwerp: **Brief met betrekking tot de Huisvestingsverordening 2025**

Kenmerk: [AK-224000804]

E-mail: [REDACTED]

Geachte raadsleden,

Namens meerdere eigenaars en verhuurders van panden die legaal zijn omgezet in 3 of meer onzelfstandige woonruimtes (hierna: cliënte) schrijf ik u naar aanleiding van de op 22 oktober 2025 vast te stellen Huisvestingsverordening Roosendaal 2025 (hierna: Huisvestingsverordening 2025). Cliënte zal, net zoals vele andere eigenaren/verhuurders van bestaande, legaal omgezette panden, ernstig benadeeld worden door de Huisvestingsverordening 2025. Ik licht dit hieronder toe.

1. Deugdelijk overgangsrecht ontbreekt in de Huisvestingsverordening 2025

De Huisvestingsverordening Roosendaal 2023-2027

Tot relatief kortgeleden konden in de gemeente Roosendaal woningen omgezet worden zonder dat daarvoor een omzettingsvergunning vereist was.

Op 1 december 2023 is echter de "Huisvestingsverordening gemeente Roosendaal 2023-2027" (hierna Huisvestingsverordening 2023) in werking getreden. Artikel 3, eerste lid, aanhef en onder b, van de Huisvestingsverordening 2023 bepaalt dat het verboden is om zonder omzettingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal (college) een zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden, in drie of meer onzelfstandige woonruimten. Het is belangrijk om daarbij te benoemen dat deze omzettingsvergunningplicht slechts van toepassing is op panden die een lagere WOZ-waarde hebben dan de in artikel 2 van de Huisvestingsverordening 2023 opgenomen WOZ-waardes.

Om (een deel van de) eigenaren van woonruimten die omzettingsvergunningvrij en rechtmatig omgezet waren

Correspondentieadres:

Postbus 301 | 4870 AH Etten-Leur
Postbus 149 | 5000 AC Tilburg

Bezoekadres:

Bredaseweg 161 | 4872 LA Etten-Leur
Ringbaan West 195 | 5037 PB Tilburg

info@ak-advocaten.nl

+31 (0) 76 – 502 20 80
+31 (0) 13 – 465 12 10

voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2023 tegemoet te komen, is in artikel 13 een overgangsregeling opgenomen. Samengevat bevestigt deze overgangsregeling dat de nieuwe omzettingsvergunningplicht ook geldt voor zelfstandige woonruimten die al omgezet waren vóór inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening en op dit moment nog steeds omgezet worden gehouden. Echter, wanneer:

1. een woonruimte rechtmatig omgezet is vóór 31 december 2022;
2. die woonruimte omgezet wordt gehouden;
3. de eigenaar van deze woonruimte vóór 31 december 2024 een omzettingsvergunning aanvraeg; en
4. aan de overige voorwaarden wordt voldaan, toetste het college de omzettingsvergunningaanvraag niet aan de weigeringsgronden van artikel 5b van de Huisvestingsverordening.

Het omgezet houden van een deel van de panden van cliënte is omzettingsvergunningplichtig geworden als gevolg van de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2023. Cliënte heeft voor deze panden omzettingsvergunningen aangevraagd (en ontvangen) op grond van de overgangsregeling van de Huisvestingsverordening 2023. Het omgezet houden van de overige panden van cliënte is niet omzettingsvergunningplichtig geworden omdat deze panden een hogere WOZ-waarde hebben dan de in artikel 2 vastgelegde WOZ-waardes.

De Huisvestingsverordening 2025

Door de verhoging van de WOZ-grenzen in de Huisvestingsverordening 2025 tot 315.000, 355.000 of 405.000 euro (afhankelijk van de wijk) worden deze panden alsnog omzettingsvergunningplichtig. Door het ontbreken van (deugdelijk) overgangsrecht en de uitzonderlijk strenge voorwaarden voor vergunningverlening, worden eigenaren en verhuurders van bestaande, legale woonruimtes zoals cliënte geconfronteerd met een vergunningplicht waaraan zij vrijwel onmogelijk kunnen voldoen.

In de door Wijnergans Advocaten op 8 oktober 2025 aan uw gemeenteraad verstuurd memo is reeds uitvoerig uiteengezet dat de Huisvestingsverordening 2025 geen adequaat overgangsrecht bevat voor eigenaren die hun rechtmatig en vergunningvrij omgezette panden jarenlang legaal kamergewijs verhuurden. Tevens heeft Wijnergans Advocaten in haar memo uitgebreid toegelicht wat de gevolgen van het ontbreken van (deugdelijk) overgangsrecht zullen zijn.

In dat kader wil ik u aanvullend wijzen op de uitspraak van de hoogste bestuursrechter van Nederland, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) van 23 juni 2021.¹ In die zaak, waar de weigering van een aanvraag om een omzettingsvergunning centraal stond, heeft de Afdeling overwogen wat een gemeente in acht dient te nemen wanneer bestaande, legale situaties aan een nieuwe vergunningplicht worden onderworpen.

Zo oordeelt de Afdeling in rechtsoverweging 12 van bovengenoemde uitspraak dat het op zichzelf niet is uitgesloten dat al bestaande vergunningvrij omgezette woningen op enig moment worden onderworpen aan een vergunningplicht. Volgens de Afdeling zal het bestuursorgaan zich er in zulke gevallen wel zorgvuldig rekenschap van moeten geven welke gevolgen dit voor bestaande legale situaties heeft en zullen de belangen die zijn gediend bij het invoeren van een vergunningplicht voor het omgezet houden zorgvuldig moeten worden afgewogen tegen de belangen die hiermee worden geschaad. De Afdeling benadrukt verder dat het invoeren van een vergunningplicht voor dit soort gevallen betekent dat een situatie die voor lange tijd rechtmatig was, ongedaan wordt gemaakt, hetgeen financiële gevolgen heeft en ook gevolgen heeft voor de kamerbewoners die moeten verhuizen.

Verder oordeelt de Afdeling in rechtsoverweging 14.6 van de uitspraak dat het ontbreken van overgangsrecht in een Huisvestingsverordening ertoe leidt dat besluiten tot weigering van vergunningaanvragen voor bestaande legale situaties, voor vernietiging in aanmerking komen vanwege strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In rechtsoverweging 15 gaat de Afdeling ook daadwerkelijk over tot vernietiging van het weigeringsbesluit. Daarbij oordeelt de Afdeling dat het college de aanvraag om de omzettingsvergunning opnieuw inhoudelijk zal moeten beoordelen in een nieuw besluit op bezwaar en dat het college bij die nieuwe inhoudelijke beoordeling het feit dient te betrekken dat de kamerverhuur legaal is aangevangen en dat pas op een later moment het omgezet houden zonder vergunning is verboden.

¹ ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336,
<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2021:1336>

Situaties zoals in de uitspraak van 23 juni 2021 aan de orde waren, zullen zich naar waarschijnlijkheid in de gemeente Roosendaal ook voordoen wanneer geen deugdelijk overgangsrecht wordt opgenomen voor bestaande, legale situaties. Besluiten tot weigering van aanvragen voor bestaande, legale situaties zullen met succes aangevochten kunnen worden in de rechtbank. Na vernietiging van het weigeringsbesluit (op bezwaar) zal het college vervolgens, met inachtneming van het feit dat sprake was van een legale, bestaande situatie die plots vergunningplichtig is geworden, een nieuw inhoudelijk besluit moeten nemen op de aanvraag. Het niet-opnemen van deugdelijk overgangsrecht in de Huisvestingsverordening 2025 zorgt daarmee niet alleen voor onnodige en kostbare procedures maar ook voor rechtsonzekerheid die het voeren van consistent beleid door uw gemeente in de weg staat.

Tot slot merk ik op dat de hoeveelheid bestaande, legale situaties die vergunningplichtig worden jaarlijks in omvang zal toenemen als gevolg van de jaarlijkse WOZ-indexatie.

2. Overige inhoud van de Huisvestingsverordening

Gealarmeerd door het ontbreken van overgangsrecht heeft cliënte meermaals contact gezocht met medewerkers van uw gemeente. Tijdens deze contactmomenten is niet alleen gesproken over het ontbreken van (deugdelijk) overgangsrecht maar ook over de overige inhoud van de Huisvestingsverordening 2025. Cliënte geeft aan dat tijdens de gesprekken met de gemeentemedewerkers onder andere is uitgelegd hoe artikel 4, lid 3, van de Huisvestingsverordening 2025 toegepast zal worden.

Artikel 4, lid 3, van de Huisvestingsverordening 2025 luidt als volgt:

"Een vergunning is persoonsgebonden en kan niet worden overgedragen waarbij
a. de vergunning van rechtswege vervalt op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat tenzij er sprake is van overdracht onder algemene titel zoals bij erfopvolging, boedelmenging en fusie;
b. indien de woonruimte aan een rechtsopvolger wordt overgedragen, doet de vergunninghouder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling aan het college."

Cliënte geeft aan dat haar door medewerkers van de gemeente is verteld dat, wanneer uit de nieuwe aanvraag zou blijken dat het pand op orde is, er geen klachten uit de buurt zijn en de nieuwe eigenaar een Bibob-toets doorstaat, de omzettingsvergunning aan de nieuwe eigenaar verleend zou worden. Toetsing aan zaaksgebonden criteria (lees: voorwaarden die betrekking hebben

op geluidsonderzoeken, het parkeerbeleid, bouwkundige eisen, de afstand tot andere omgezette/gesplitste panden, etc.) zou weliswaar plaatsvinden maar wel met inachtneming van de bestaande, legale situatie.

Deze wijze van vergunningverlening zou, volgens de medewerkers van de gemeente, ingegeven zijn door het feit dat de vorige eigenaar in de aanvraag om een omzettingsvergunning al zou hebben aangetoond dat de woonruimte geschikt is voor omzetting. Echter, aangezien de eigenaar door de eigendomsoverdracht wél verandert, zou hoofdzakelijk een beoordeling plaatsvinden aan de persoonsgebonden criteria (bijvoorbeeld d.m.v. een Bibob-onderzoek).

Deze uitleg van artikel 4, lid 3, vindt geen steun in de daadwerkelijke tekst van de Huisvestingsverordening 2025. Zoals hierboven reeds toegelicht, bevat de Huisvestingsverordening 2025 immers geen bepalingen die bescherming bieden voor bestaande, legale situaties.

Indien het toetsen aan persoonsgebonden criteria inderdaad de hoofdreden is om nieuwe omzettingsvergunningen persoonsgebonden en niet-overdraagbaar te maken (en toetsing aan zaaksgebonden criteria uit de Huisvestingsverordening 2025 dus niet relevant is), dan dient dit expliciet te worden vastgelegd.

Dit zou zelfs gerealiseerd kunnen worden door in de Huisvestingsverordening vast te leggen dat nieuwe omzettingsvergunningen zaaksgebonden zijn. Een zaaksgebonden omzettingsvergunning gaat, na overdracht van het eigendom, namelijk alleen automatisch over op de nieuwe eigenaar als dat wettelijk zo is bepaald. Omdat een dergelijke bepaling ontbreekt in de Huisvestingswet, betekent dit dat een zaaksgebonden omzettingsvergunning alleen overgedragen kan worden nadat een verzoek tot tenaamstelling is ingediend bij het college. In de verordening kan tevens worden vastgelegd dat bij de beoordeling van zo'n verzoek uitsluitend de persoonsgebonden criteria worden toegepast, en niet de zaaksgebonden criteria.

Door een dergelijke bepaling op te nemen in de Huisvestingsverordening zou allereerst duidelijkheid gecreëerd worden voor toekomstige kopers wat betreft de voorwaarden waar een omzettingsvergunning aan moet voldoen. Toekomstige kopers weten dan immers vooraf dat na verkoop een overdracht van de omzettingsvergunning niet automatisch plaatsvindt, en dat daarvoor een verzoek tot tenaamstelling noodzakelijk is. Dit

voorkomt onduidelijkheid en juridische geschillen bij eigendomsoverdracht.

Verder biedt het opnemen van een dergelijke bepaling het college de mogelijkheid om bij elke overdracht opnieuw te toetsen aan de persoonsgebonden criteria. Zo blijft de controle op de kwaliteit van verhuur behouden, zonder dat telkens opnieuw getoetst hoeft te worden of voldaan wordt aan de fysieke of ruimtelijke kenmerken van de woonruimte (de zaaksgebonden criteria), die immers al eerder zijn beoordeeld.

Mocht alsnog een verslechtering van de kwaliteit van de woonruimte optreden, dan kan op grond van artikel 7 van de Huisvestingsverordening nog intrekking van de omzettingsvergunning plaatsvinden.

3. Conclusie

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u af te zien van vaststelling van de Huisvestingsverordening 2025.

Hoogachtend,



Advocaat