

Huisvestingsverordening Roosendaal 2025

Geldend van 1 november 2025 tot 1 november 2029



De raad van de gemeente Roosendaal,
gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 september 2025;

gelet op artikel 149 en 156, van de Gemeentewet en de artikelen 4, 40 eerste lid en artikel 41 eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
gezien het advies van de Raadscommissie van 9 oktober 2025
besluit om vast te stellen de volgende verordening: 'Huisvestingsverordening Roosendaal 2025'

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Afstandsregel:

De afstandsregel houdt in een afstand van 50 meter naar alle richtingen en gemeten vanuit het geometrische middelpunt (op basis van BAG-contouren Kadaster) van de woning waarvoor een vergunning voor omzetting en/of woningsplitsing wordt aangevraagd.

Datum van inschrijving:

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

Betaalbaarheidsgrens:

De overheid heeft een maximale prijsgrens vastgesteld voor koopwoningen waardoor woningen onder deze grens worden gezien als 'betaalbare koop'. De hoogte van de betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) en vastgesteld door de overheid;

Eigenaar:

De eigenaar in de zin van artikel 1, de erfpachter ingevolge hoofdstuk 7 en de appartementseigenaar ingevolge titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

Gebruiksoppervlakte GBO Wonen:

Dit is de gebruiksoppervlakte Wonen, zoals vastgesteld conform de NEN 2580 meting; GBO Wonen is een specifiek type GBO en betreft alleen de totale netto vloeroppervlakte van een woning/appartement wat daadwerkelijk gebruikt wordt voor bewoning, met ruimtes die bedoeld zijn voor wonen: zoals woonkamer, slaapkamers, keuken en badkamer, maar ook hal/gang, vaste kast/trapkast/meterkast, een woonzolder bereikbaar met vaste trap alsmede verwarmd/geïsoleerd én met voldoende daglichttoetreding.

Hospitaverhuur:

De hoofdbewoner van een zelfstandige woonruimte die daar zijn eigen huishouden voert en maximaal één onzelfstandige woonruimte (kamer) verhuurt aan maximaal één persoon van 18 jaar of ouder en daarmee een huurcontract heeft gesloten.

Huishouden:

Een alleenstaande of twee of meer personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid, gericht op een duurzaam samenzijn, waarbij sprake is van de continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

Kadastrale splitsing:

Het splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een appartementsrecht ontstaat door de eigendom van een onroerende zaak onder te verdelen (te splitsen) in twee of meer delen en daaraan het exclusiefgebruiksrecht toe te kennen van een privé-gedeelte.

Kamer voor kamerverhuur:

Hier wordt een kamer (een onzelfstandige woonruimte) in een zelfstandige woonruimte verhuurd, die geen eigen buitentoegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van gezamenlijk gebruik van keuken, toilet en badkamer.

Kantoor/praktijkruimte:

Het gebruik van een beperkte ruimte als kantoor of praktijkruimte, waaronder begrepen de aan-huis-gebonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten op kleine schaal in de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

Koopprijs:

De prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.

Omzetten:

Als bedoeld in artikel 21, eerste lid aanhef en onder c, van de wet: een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten (kamers) opdelen om deze te kunnen verhuren, waarbij de overige voorzieningen zoals bijv. een keuken of badkamer worden gedeeld;

Onttrekken:

Als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet: anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden

Onzelfstandige woonruimte:

woonruimte die geen eigen toegang heeft die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte. De woonruimte kan niet zelfstandig worden bewoond, omdat wezenlijke voorzieningen als keuken en sanitaire voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden;

Parkeernorm:

Een parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen er minimaal nodig zijn bij een bepaalde ontwikkeling, zoals bij een functiewijziging. Deze norm is door de gemeente vastgesteld in de Nota Parkeernormen en dient als toetsingsgrond.

SNF:

Stichting Normering Flexwonen beheert het register van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en deze norm onderhoudt.

Splitsing:

Als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder e, en artikel 22, eerste lid van de Wet: Het verbouwen van een zelfstandige woonruimte tot twee of meer woonruimten, waaronder ook begrepen de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, eerste en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek;

Verhuurvergunning Opkoopbescherming:

Vergunning als bedoeld in artikel 41 van de Wet;

Wet:

De Huisvestingswet 2014;

Woningcorporatie:

Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die sociale huurwoningen exploiteert en feitelijk werkzaam is in de gemeente;

Woonruimte:

Een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd en geschikt is voor bewoning door één huishouden, alsmede de aanhorigheden;

Zelfstandige woonruimte:

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, met een eigen toegang, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een zelfstandige woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder sanitaire ruimten en een keuken

WOZ-waarde:

De actuele waarde welke jaarlijks wordt vastgesteld op grond van artikel 22 Wet waardering onroerende zaken.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 2. Werkingsgebied beschermde woonruimten

1. Artikel 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle woonruimte in de wijken en buurten in Roosendaal die per 4 juli 2022 zijn aangewezen als onderdeel van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, te weten West, Noord, Centrum-Oud, Groot-Kroeven, Langdonk, Fatima, Hulsdonk en gearceerd aangegeven in Bijlage 1, met bijbehorende link.
2. Artikel 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014 is eveneens van toepassing op alle woonruimte die niet valt in het gebied benoemd in artikel 2, eerste lid, én waarvan de WOZ-waarde lager of gelijk is aan het genoemde bedrag behorend bij de wijk waarin de woning is gelegen:
 - Tot € 315.000, - in wijk 02 Noord en wijk 03 West met uitzondering van uitbreidingsplan Stadsoevers/Spoor-C;
 - Tot € 355.000, - in wijk 00 Centrum, wijk 01 Oost, wijk 04 Groot Kroeven, wijk 05 Langdonk, wijk 06 Kortendijk, wijk 07 Tolberg, wijk 08 Industrie-/Bedrijventerrein, uitbreidingsplan Stadsoevers/Spoor-C;
 - Tot € 405.000, - in wijk 10 Nispen, wijk 11 Wouw, wijk 12 Heerle, wijk 13 Moerstraten, wijk 14 Wouwse Plantage.
3. De in artikel 2, tweede lid, genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd via de Consumentenprijsindex volgens de ministeriële regeling voor de betaalbaarheidsgrens, en ingaande 1 januari gewijzigd. Het college publiceert de aldus geïndexeerde prijsgrens op de gemeentelijke website.
4. Het werkingsgebied zoals gesteld in artikel 2, eerste en tweede lid, is weergegeven op de kaart 'CBS Wijk en Buurtkaart van Roosendaal' (Bijlage 1) met de bijbehorende link, alsmede op de kaart 'Werkingsgebied Uitbreidingsplan Stadsoevers/Spoor-C in Roosendaal' (Bijlage 2).
5. Dit hoofdstuk 'wijziging in de woonruimtevoorraad' is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten in eigendom van een woningcorporatie;
 - b. woonruimten voor het huisvesten van personen waarbij sprake is van 24 uren beschikbaarheid van professionele zorg, vanuit een door de gemeente of andere publieksrechtelijke rechtspersoon gecontracteerde, gecertificeerde zorgpartij.
6. Het college kan gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimten vrij van bewoning te maken, zodat sloop of verbetering van deze woonruimten kan plaatsvinden.

Artikel 3. Vergunningsplicht voor onttrekken, omzetten en splitsen van woonruimte

1. Zoals bedoeld in artikel 21 van de Wet is het verboden om zonder vergunning van het college de woonruimtevoorraad zoals aangewezen in artikel 2, eerste en tweede lid, te wijzigen door een zelfstandige woonruimte:
 - a. aan de functie van 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. om te zetten of omgezet te houden in onzelfstandige woonruimten met drie of meer kamers;
 - c. tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden;
2. Zoals bedoeld in artikel 22 van de Wet is het verboden om zonder vergunning van het college een recht op een gebouw zoals aangewezen in artikel 2, eerste en tweede lid:
 - a. te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, eerste en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte;

- b. het verbod geldt eveneens voor het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in dit eerste lid.
- 3. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid, onder b, is vrijgesteld woonruimte waar sprake is van hospitaverhuur.

Artikel 4. De vergunningsaanvraag onttrekking, omzetting en splitsing

1. Een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 21 en 22 van de Wet en genoemd in artikel 3, eerste en tweede lid, wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Roosendaal.
2. Een vergunning kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
3. 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.
4. Het college kan een quoteringsregeling vaststellen waarbij zij binnen de gemeente gebieden aanwijst waar in verband met te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu het aantal woonruimten dat van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte mag worden omgezet, aan een maximum is gebonden. Aanvragen voor vergunningen worden dan op volgorde van binnenkomst behandeld.
5. Het college stelt bij de vaststelling van een quoteringsregeling zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel, het maximaal toegestane percentage onzelfstandige bewoning binnen de aangewezen gebieden vast. Bij het bepalen van dat percentage houdt het college ook rekening met de verleende maar nog niet gebruikte omzettingsvergunningen.
6. Bij een aanvraag als bedoeld in artikel 3, wordt door aanvrager de volgende gegevens vertrekt:
 - a. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking;
 - b. de gegevens van de eigenaar van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft zoals naam, adres, BSN, of de bedrijfsgegevens en nummer KvK;
 - c. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres en de machtiging;
 - d. de bestaande situatie, de huurprijs of koopprijs, het aantal kamers, de woonoppervlakte, de woonlaag, een daartoe bestemde buitenruimte (een balkon, dakterras of tuin, mag gemeenschappelijk zijn) en een door een deskundige gemaakte beschrijving en beoordeling van de bouwkundige staat van onderhoud, én
 - I. bij artikel 3, eerste lid, onder b (omzetting) eveneens:

de beoogde functie en gebruik, de huurprijs, de gebruiksoppervlakte GBO Wonen per kamer, het aantal kamers, en het gebruiksoppervlak per persoon, een daartoe bestemde buitenruimte (een balkon, dakterras of tuin, mag gemeenschappelijk zijn), de omgevingsvergunning, het door een deskundige opgestelde geluidsisolatieplan of meetrapport, brandwerendheid zoals opgenomen in de regelgeving inzake weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment (wbdb) en het aantal niet-openbare parkeerplaatsen conform de parkeernorm, welke ter beschikking staan aan de bewoners van de in de beoogde situatie te realiseren woonruimte;
 - II. bij artikel 3, eerste lid, onder c (splitsing) eveneens:

de beoogde functie en gebruik, de huurprijs of verkoopprijs, de bouwtekening met vermelding van de GBO Wonen, een daartoe bestemde buitenruimte (een balkon, dakterras of tuin, mag gemeenschappelijk zijn) de omgevingsvergunning van de beoogde situatie, het door een deskundige opgestelde geluidsisolatieplan of meetrapport, brandwerendheid zoals opgenomen in de regelgeving inzake weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment (wbdb), en het aantal niet-openbare parkeerplaatsen conform de parkeernorm, welke ter beschikking staan aan de bewoners van de in de beoogde situatie te realiseren woonruimte;
 - e. indien de aanvraag een huurwoning betreft, een puntentelling op grond van het waarderingssysteem voor zelfstandige woonruimte voor het bepalen van de huurprijs.

7. Naast het gestelde in vorenstaande lid 6, wordt bij een aanvraag bij voorgenomen kadastrale splitsing als bedoeld in artikel 3, tweede lid, door aanvrager ook de volgende gegevens verstrekt omtrent:
 - a. een schriftelijke goedkeuring van de betreffende Vereniging van Eigenaren (VvE) in de vorm van een door het bestuur ondertekende brief waaruit blijkt dat de leden van de VvE hebben ingestemd met een door de aanvrager aangeleverd verzoek.
 - b. het splitsingsplan met een tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, én
 - c. een door een beëdigd taxateur opgemaakt rapport met een omschrijving van de staat van onderhoud van het gebouw voorafgaand aan de splitsing die tenminste moet bestaan uit een overzicht met tekeningen van de brandcompartimentering en een beschrijving van de staat van onderhoud voorzien van foto's van de buitenzijde van het pand en binnen van alle afzonderlijke (beoogde) appartementen alsmede de gezamenlijke ruimten;
 - d. dat binnen één jaar nadat de splitsingsvergunning onherroepelijk is geworden, een door een notaris getekend afschrift van de akte van splitsing moet zijn overgelegd aan het college.
8. Indien het gebouw in drie of meer appartementsrechten wordt gesplitst, kan het college, naast de in het vorige lid 7 van dit artikel genoemde stukken, nog de volgende stukken verlangen:
 - a. een concept-splitsingsakte;
 - b. een meerjarig onderhoudsprogramma;
 - c. een overzicht van de voorschotbijdragen per appartementsrecht.
9. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking voor de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
10. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking voor een praktijkbeoefening door officieel erkende medici of paramedici advies inwinnen bij de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.
11. Als het college dat nodig vindt voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.
12. Een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a, bevat in ieder geval:
 - a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. de functie van de ruimte na het onttrekken van de woonruimte aan de woonbestemming;
 - c. de voorwaarde dat de voor de onttrekking de noodzakelijke omgevingsvergunning wordt verleend;
 - d. de vergunning van rechtswege vervalt indien daar niet binnen 12 maanden na de datum van afgifte gebruik van is gemaakt.
13. Een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder b, verleend ten behoeve van kamergewijze bewoning bevat in ieder geval:
 - a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. het maximaal aantal onzelfstandige woonruimten dat mag worden gerealiseerd ten behoeve van een slaapplek voor één bewoner;
 - c. dat met de huurder van een kamer individueel een schriftelijk huurcontract wordt afgesloten volgens de Wet vaste huurcontracten en de Wet goed verhuurderschap;
 - d. en de in de verhuurovereenkomst opgenomen afspraken over de huurprijs;
 - e. en het huishoudelijk reglement met daarin de huisregels en de contactgegevens van de verhuurder;
 - f. dat de vergunning van rechtswege vervalt indien daar niet binnen 12 maanden na de datum van afgifte gebruik van is gemaakt.
14. Voor een vergunningsaanvraag is een bedrag aan leges verschuldigd, zoals bepaald in de Legesverordening van de gemeente Roosendaal.

Artikel 5. Voorwaarden en voorschriften onttrekking, omzetting en splitsing

1. Aan een vergunning als bedoeld onder artikel 3, eerste en tweede lid, worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. dat na het onherroepelijk van de vergunning binnen 12 maanden moet zijn overgegaan tot de onttrekking, omzetting of splitsing waarvoor vergunning is aangevraagd; indien geen gebruik is gemaakt van de vergunning vervalt deze vergunning na het verlopen van genoemde termijn van rechtswege;

- b. de vergunninghouder treft alle maatregelen die redelijkerwijs van hem geveerd kunnen worden ter voorkoming van overlast en gevaar veroorzaakt door bewoner(s) van de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft, of door het gebruik van een bij die onroerende zaak of onroerende zaken behorend terrein of erf;
 - c. dat wordt voldaan aan de regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken, zoals omschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - d. bestaande bergingen moeten in stand worden gehouden als deze verplicht waren vanuit het Bbl.
 - e. betreffende melding brandveilig gebruik, zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving met betrekking tot omzetting naar onzelfstandige woonruimten doet de vergunning aanvrager een gebruiksmelding op grond van paragraaf 6.1.2 Besluit bouwwerken leefomgeving.
- 2 Voor het omzetten van één zelfstandige woning tot vier of meer onzelfstandige woonruimten geldt tevens dat de onzelfstandige woonruimten worden beheerd door een SNF geregistreerde instelling die zich richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte en als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- 3 Het college kan bij nadere regels aanvullende voorwaarden en voorschriften verbinden met betrekking tot:
- a. bescherming van het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad;
 - b. voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu en in de omgeving van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de geldigheidsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - d. goed verhuurderschap;
 - e. een aanwezigheid van een beheerder waarbij voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van de bereikbaarheid van het sociale beheer voor omwonenden;
 - f. de revisie van een bestaande vergunning;
 - g. melding van overdracht van de eigendom van het pand ten behoeve waarvan de vergunning is verstrekt;
- 4 De vergunning kan voor een bepaalde tijd worden verleend indien, als naar het oordeel van het college:
- a. de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - b. dat nodig is ter bescherming van het belang van behoud of in de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
- 5 Het college kan een onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a, voor een beperkte periode van ten hoogste vijf jaar verlenen, indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke onttrekking rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die situatie niet langer dan een vijf jaar zal duren.

Artikel 6. Weigeringsgronden ten aanzien van onttrekking, omzetting en splitsing.

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste en tweede lid, wordt geweigerd als:
- a. de woonruimte is gelegen in het NPLV-gebied zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid;
 - b. de woonruimte is gelegen in een wijk als bedoeld in artikel 2, tweede lid, en een WOZ-waarde heeft die lager of gelijk is aan het gestelde in dat artikel;
 - c. de aanvraag toeziet op een woonruimte als bedoeld in artikel 8;
 - d. de met de vergunning te realiseren situatie in strijd is met (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal, en er geen omgevingsvergunning is verleend om dit gebruik toe te staan;
 - e. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden of verbinden van voorschriften aan de vergunning;
 - f. naar het oordeel van het college de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft vanuit het oogpunt van grootte, indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen onttrekking, omzetting of splitsing verzet; In ieder geval als er sprake is van een gebrek wanneer het college op grond van artikel 13 van de Woningwet de eigenaar heeft aangeschreven en deze nog niet aan deze aanschrijving heeft voldaan;
 - g. naar het oordeel van het college het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een negatief effect op de leefbaarheid en een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand ontstaat, en dit niet of in onvoldoende mate kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning;

- h. de in dit artikel, eerste lid, onder f, bedoelde gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende door de aanvrager aannemelijk is gemaakt dat die gebreken worden opgeheven;
 - i. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar naar het oordeel van het college een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden;
 - j. de woonruimte na omzetting of splitsing niet beschikt over een daartoe bestemde buitenruimte (een balkon, dakterras of tuin, mag gemeenschappelijk zijn);
 - k. de toename van parkeervoorzieningen niet op eigen terrein gerealiseerd wordt, waarbij voor dit parkeren op eigen terrein moet worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Roosendaal zoals deze van kracht zijn op het moment waarop de aanvraag wordt ingediend;
 - l. de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van de Wet goed verhuurderschap voldoet.
2. Het college kan afwijken van de weigeringsgrond gesteld in lid 1, onder j van dit artikel, voor wat betreft het parkeren op eigen terrein:
- a. als de directe omgeving van het pand daar gelegenheid toe biedt;
 - b. als de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt, én
 - c. als wordt voldaan aan de parkeernormen volgens de nota parkeernormen van de gemeente Roosendaal, op het moment waarop de aanvraag wordt ingediend;
 - d. waarbij het college nadere voorschriften en/of voorwaarden kan stellen.
3. Een vergunningaanvraag voor omzetting en/of splitsing als bedoeld in artikel 3, lid 1 onder b en c en lid 2 van deze verordening wordt geweigerd als binnen een afstand van 50 meter naar alle richtingen en gemeten vanuit het geometrische middelpunt (op basis van BAG-contouren Kadaster) van de woning waarvoor een vergunning voor omzetting en/of woningsplitsing wordt aangevraagd:
- a. kamerverhuur plaatsvindt;
 - b. een omzetting en/of woningsplitsing is vergund;
 - c. als een of meerdere aanvragen voor omzetting en/of splitsing zijn ingediend voor woonruimten die binnen de afstandsregel van de vergunningaanvraag vallen en waarop het college nog niet heeft beslist.
4. In vervolg op het gestelde in dit artikel onder het eerste lid, wordt een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid onder b, eveneens geweigerd indien:
- a. de uit omzetting ontstane onzelfstandige woonruimte niet wordt gerealiseerd binnen het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 - b. de uit omzetting ontstane onzelfstandige woonruimte niet beschikt over een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² GBO Wonen;
 - c. de aanvraag een omzetting betreft ten behoeve van kortdurend, tijdelijk verblijf, al dan niet als onderdeel van arbeidsvoorwaarden aan werknemers;
 - d. er in de afgelopen 24 maanden een vergunning van de aanvrager is ingetrokken voor de woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd;
 - e. als het maximum zoals bedoeld in artikel 4, vijfde lid, (quotum) is bereikt;
 - f. het pand geen adequate voorziening heeft om de fietsen van de bewoners te parkeren op eigen terrein, waarbij:
 - I. per woonruimte een bergruimte aanwezig moet zijn van tenminste 1,5 m², en
 - II. de stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer, en
 - III. de stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke daartoe bestemde ruimte;
- Bij vaststelling van de Nota Parkeernormen in 2025 gelden voor het fiets parkeren de bepalingen volgens de meest recente Nota Parkeernormen;
5. In vervolg op het gestelde in dit artikel onder het eerste lid, wordt een vergunning, als bedoeld in artikel 3 eerste lid, onder c en het tweede lid, eveneens geweigerd als de uit woningsplitsing ontstane zelfstandige woonruimte:
- a. niet wordt gerealiseerd binnen het oorspronkelijke hoofdgebouw, en
 - b. niet beschikt over een gebruiksoppervlakte van minimaal 60 m² GBO Wonen, en
 - c. niet uit minimaal 1 (één) volledige bouwlaag bestaat;
6. In afwijking van het gestelde in lid 5 lid, onder c, van dit artikel is het toegestaan om een bestaande zelfstandige woonruimte te splitsen waarbij na splitsing er maximaal twee zelfstandige woonruimten per bouwlaag zijn, mits:
- a. de gebruiksoppervlakte van elk van deze woonruimte na realisatie van de woningsplitsing minimaal 60m² GBO Wonen bedraagt, en

- b. de hoofdtoegang van de woning ontsluit via een gemeenschappelijke verkeersruimte met een vrije ruimte van minimaal 1,50m x 1,50m, eventueel aangevuld met een vrije opstelruimte van 0,5m naast de slotzijde van de deur. Om een veilige toegankelijkheid verder te waarborgen moet de vrije doorgang van de verkeersroute een minimale breedte van 1,2 meter hebben.
- 7. Een aanvraag vergunning zoals bedoeld in artikel 3 eerste lid, onder a, kan worden geweigerd voor een onttrekking ten behoeve van sloop, tenzij het college oordeelt dat met de onttrekking het volkshuisvestelijk belang, het belang van herstructurering, stedelijke vernieuwing of het algemeen belang is gebaat.
- 8. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste en tweede lid, kan worden geweigerd zoals bedoeld in artikel 25, eerste lid van de Huisvestingswet en in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna te noemen: Wet Bibob). Voordat hieraan toepassing wordt gegeven kan het Bureau bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, als bedoeld in artikel 8 van de Wet Bibob, om een advies als bedoeld in artikel 9 van dezelfde wet worden gevraagd.

Artikel 7. Intrekking vergunning onttrekking, omzetting en splitsing

1. Een vergunning tot onttrekking, omzetting of splitsing zoals bedoeld in artikel 3, eerste en tweede lid, kan worden ingetrokken als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen 12 maanden nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, omzetting of woningsplitsing, en/of
 - b. niet is overgegaan tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,
 - c. of niet is overgegaan tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
 - d. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt en bij het ontbreken van een gestelde termijn, binnen een redelijke termijn, zoals gesteld in artikel 26 van de Wet;
 - e. indien de woning niet in goede staat van onderhoud wordt gehouden;
 - f. de vergunning is verleend op grond van de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - g. de voorwaarden en/of voorschriften zoals bedoeld onder artikel 5, niet worden nageleefd;
 - h. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd;
 - i. het in stand houden van de vergunning leidt tot een verstoring van het woon- en leefmilieu van het gebouw en/of de omgeving van het gebouw, waaronder ernstige overlast of ernstig gevaar;
 - j. naar het oordeel van het college het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een negatief effect op de leefbaarheid of een ernstige overlast, waardoor het woongenot van bewoners wordt aangetast en een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand ontstaat, en dit niet of in onvoldoende mate kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning;
 - k. het college binnen een periode van 12 maanden, twee maal heeft geconstateerd dat er geen sprake meer is van onttrekking door omzetting in onzelfstandige woonruimte, waarbij geldt dat tussen deze twee constateringen een periode van tenminste zes hele kalendermaanden dient te zitten;
 - l. de houder van een vergunning voor omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte zich niet als een goed verhuurder gedraagt;
 - m. de vergunninghouder dit verzoekt.
2. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste en tweede lid, kan worden ingetrokken in aanvulling op het bepaalde artikel 26 van de Huisvestingswet alsmede in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna te noemen: Wet Bibob). Voordat hieraan toepassing wordt gegeven kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, als bedoeld in artikel 8 van de Wet Bibob, om een advies als bedoeld in artikel 9 van dezelfde wet worden gevraagd.
3. Een verleende vergunning wordt ingetrokken als:
 - a. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, prostitutie wordt uitgeoefend;
 - b. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Opiumwet gehandeld wordt;
 - c. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, een misdrijf, strafbaar gesteld in titel XVIII van het Wetboek van Strafrecht worden gepleegd.

Hoofdstuk 3. Opkoopbescherming

Artikel 8. Werkingsgebied beschermde woonruimten

1. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen alle woonruimten waarvan de WOZ-waarde lager of gelijk is aan de in dit artikel genoemde bedrag behorend bij de wijk waarin de woning is gelegen:
 - Tot € 315.000, - in wijk 02 Noord en wijk 03 West met uitzondering van uitbreidingsplan Stadsoevers/Spoor-C;
 - Tot € 355.000, - in wijk 00 Centrum, wijk 01 Oost, wijk 04 Groot Kroeven, wijk 05 Langdonk, wijk 06 Kortendijk, wijk 07 Tolberg, wijk 08 Industrie-/Bedrijventerrein, uitbreidingsplan Stadsoevers/Spoor-C;
 - Tot € 405.000, - in wijk 10 Nispen, wijk 11 Wouw, wijk 12 Heerle, wijk 13 Moerstraten, wijk 14 Wouwse Plantage.
2. De in artikel 8, eerste lid, genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd via de Consumentenprijsindex volgens de ministeriële regeling voor de betaalbaarheidsgrens, en ingaande 1 januari gewijzigd. Het college publiceert de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming op de gemeentelijke website.
3. Het werkingsgebied zoals gesteld in artikel 8, eerste lid, is weergegeven op de kaart 'CBS Wijk en Buurtkaart van Roosendaal' (Bijlage 1) met de bijbehorende link, alsmede op de kaart 'Werkingsgebied uitbreidingsplan Stadsoevers/Spoor-C in Roosendaal' (Bijlage 2).

Artikel 9. Aanwijzing verhuurvergunning beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, is het verboden om zonder verhuurvergunning van het college een beschermde woonruimte in gebruik te geven en gegeven te houden.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen elke woonruimte:
 - a. met een WOZ-waarde op of onder de prijsgrens opkoopbescherming zoals gesteld onder artikel 2;
 - b. die op de datum van inschrijving:
 - I. vrij was van huur en gebruik, of
 - II. in verhuurde of gebruikte staat was voor een periode van minder dan zes maanden of;
 - III. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - c. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt;
 - d. waarvan de verkoper of de nieuwe eigenaar niet de gemeente, een woningcorporatie of een zorginstelling is, én
 - e. die voor de datum van inschrijving meer dan drie maanden is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

Artikel 10. Aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een vergunningaanvraag wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Roosendaal.
2. Op of bij het aanvraagformulier geeft het college aan welke gegevens de aanvrager moet verstrekken en welke bewijsstukken hij moet overleggen.
3. Een aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft en is niet overdraagbaar.

4. Een verhuurvergunning opkoopbescherming voor het in gebruik geven van woonruimte aan een woningzoekende als bedoeld in artikel 41, derde lid, aanhef en onder a en b, van de wet, vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte;
 - b. het kadastrale en postadres, een beschrijving en een plattegrond van de woonruimte;
 - c. op welke grond en voor welke situatie het in gebruik geven of verhuren daarvan is toegestaan;
 - d. bevat de naam of namen en de hoedanigheid van degene of degenen aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
5. Aan een verhuurvergunning opkoopbescherming kan het college voorschriften en beperkingen verbinden gericht op het voorkomen en beperken van overlast.
6. Een verleende verhuurvergunning treedt niet in werking zolang de in de vergunning genoemde woningzoekende de woonruimte niet in gebruik heeft genomen.
7. Voor een vergunningsaanvraag is een bedrag aan leges verschuldigd, zoals bepaald in de Legesverordening van de gemeente Roosendaal.

Artikel 11. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend

1. Indien de verhuurvergunning opkoopbescherming niet met toepassing van het bepaalde in artikel 43, eerste lid, van de wet wordt geweigerd (Bibob), wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming verleend indien er sprake is van een in het tweede lid bepaalde vorm van in gebruik geven.
2. De in het eerste lid bedoelde vormen van het in gebruik geven zijn:
 - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met vergunning aanvrager en de eigenaar van de woonruimte;
 - b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem 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;
 - c. de woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
3. In de gevallen genoemd in het tweede lid van dit artikel, 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 of gebruiker is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 12. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Indien de verhuurvergunning opkoopbescherming niet met toepassing van het bepaalde in artikel 43, eerste lid, van de wet wordt geweigerd (Wet Bibob), wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming verleend indien er sprake is van een in artikel 11, tweede lid bepaalde vorm van het in gebruik geven, als:
 - a. het beschermde woonruimte betreft die door of in opdracht van de gemeente is aangekocht;
 - b. de beschermde woonruimte door een gecertificeerde en door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie, mits:
 - I. het voor bewoning in gebruik geven noodzakelijk is voor de te verlenen zorg; en,
 - II. het daarmee gediende naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het behoud van de leefbaarheid of het belang dat gediend wordt met het van de beschikbaarheid van beschermde woonruimte voor zelfbewoning;
 - III. het college kan aan de vergunning voorwaarden of voorschriften verbinden.
 - c. de beschermde woonruimte door een woningbouwcorporatie is aangekocht om te worden verhuurd.
2. Aan een in het eerste lid genoemde vergunning verbinden burgemeester en wethouders tevens voorschriften en beperkingen gericht op de bescherming van het belang van de beschikbaarheid van beschermde woonruimte voor zelfbewoning, of behoud van de leefbaarheid.

3. Onverminderd artikel 43 van de wet, weigert het college de verhuurvergunning opkoopbescherming indien zij gelet op het gestelde in de artikelen 10 en 11, niet kan worden verleend.

Artikel 13. Beëindiging van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Een verhuurvergunning opkoopbescherming:

1. vervalt in ieder geval van rechtswege vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers.
2. vervalt zodra de in de vergunning genoemde huurder niet de huurder of gebruiker is die in de beschermde woonruimte verblijft.
3. vervalt uiterlijk als de situatie waarvoor zij verleend is, eindigt of niet aanwezig is.
4. is niet overdraagbaar.

Artikel 14. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 44 van de Wet, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming ook ingetrokken worden:
 - a. als de woonruimte niet overeenkomstig de verhuurvergunning opkoopbescherming is of wordt verhuurd, of in gebruik is of wordt gegeven;
 - b. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of volledige gegevens bekend waren geweest.

Artikel 15. Overgangsbepaling opkoopbescherming

De opkoopbescherming in de gemeente Roosendaal is in werking getreden per 1 december 2023 door vaststelling van de Huisvestingsverordening 2023-2027. De werking van de opkoopbescherming in de oude huisvestingsverordening vervalt niet bij de vaststelling van de nieuwe Huisvestingsverordening 2025-2029.

De regels van de oude verordening blijven van toepassing op woningen die onder die verordening zijn aangekocht. Dit betekent dat de oorspronkelijke 4 (vier) jaar termijn van opkoopbescherming blijft gelden, en 4 jaar doorloopt vanaf de datum van inschrijving van de woningaankoop.

De opkoopbescherming in de nieuwe Huisvestingsverordening 2025-2029 geldt voor woningen waarvan de datum van inschrijving ligt op of na de datum vaststelling van deze verordening.

Hoofdstuk 4. Overige bepalingen

Artikel 16. Overgangsbepaling

1. Een vergunning verleend op grond van de voorheen geldende Huisvestingsverordening Gemeente Roosendaal 2023-2027 zoals deze gold vóór de dag van inwerkingtreding van onderhavige verordening, komen niet te vervallen en blijven van kracht.
2. Op een aanvraag om vergunning zoals bedoeld in onderhavige verordening, die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening is ingediend, blijft de huisvestingsverordening van kracht die gold op het moment van indiening van de aanvraag, tenzij de aanvrager aangeeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.
3. Op een besluit tot het opleggen van een bestuurlijke sanctie dat is genomen vóór de dag van inwerkingtreding van onderhavige huisvestingsverordening, blijft de huisvestingsverordening van toepassing die gold op het moment dat de bestuurlijke sanctie was genomen.

Artikel 17. Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de artikelen 8, 21, 22 en 41 van de Wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften zoals bedoeld in artikel 26 van de Wet, kan het college een bestuurlijke boete opleggen.
2. Indien het college gebruik maakt van de bevoegdheid uit het eerste lid van dit artikel, dan leggen zij bij overtreding een bestuurlijke boete op overeenkomstig het gestelde in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht en vermeld in Bijlage 3.
3. De bedragen van deze bestuurlijke boetes, zoals vermeld in Bijlage 3, worden elke twee jaar, met ingang van 1 januari van een jaar, bij algemene maatregel van bestuur aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijsindex sinds de vorige aanpassing van deze bedragen.

Artikel 18. Handhaving

1. Het college draagt zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens deze wet bepaalde.
2. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.

Artikel 19. Hardheidsclausule

1. Het college is bevoegd om in die gevallen waarin deze verordening niet voorziet of waarin onverkorte toepassing voor één of meer belanghebbenden tot ongekennde hardheid of grote onbillijkheid van overwegende aard zou leiden in verhouding tot de met deze verordening te dienen doelen, een gemotiveerd besluit te nemen om van deze verordening af te wijken.
2. Bij het voornemen om af te wijken laat het college zich primair leiden door overwegingen die betrekking hebben op de bescherming van de woningvoorraad en/of op de bescherming van een geordend woon- en leefmilieu ten behoeve van de leefbaarheid in het desbetreffende specifieke geval.
3. Als het verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt.

Artikel 20. Nadere regels

Het college is bevoegd nadere regels stellen voor het verstrekken van een vergunning.

Hoofdstuk 5. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 21. Inwerkingtreding, intrekking en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 november 2025;
2. Met ingang van dezelfde dag vervalt de Huisvestingverordening Gemeente Roosendaal 2023-2027, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal bij besluit van 23 november 2023, door intrekking per 1 november 2025;
3. Deze verordening wordt aangehaald als: 'Huisvestingsverordening Roosendaal 2025'.

Artikel 22. Publicatie

De publicatie van een verleende vergunning vindt plaats na het besluit van het college, op overheid.nl en/of in de lokale huisbladen.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 oktober 2025

De voorzitter,

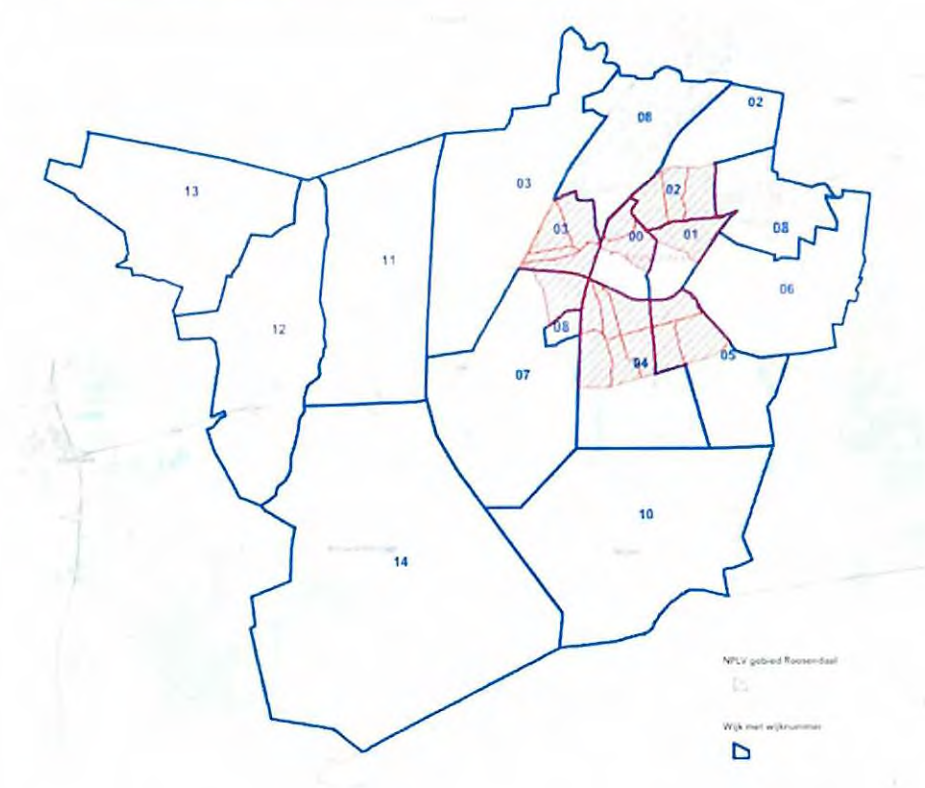


De griffier,



Bijlage 1. CBS Wijk- en Buurtkaart van de gemeente Roosendaal.

Link: [Werkinggebied vergunningplicht woonruimtevoorraad](#)



Bijlage 2. Werkinggebied Uitbreidingsplan Stadsoevers/Spoor-C in Roosendaal



Bijlage 3. Tabel bestuurlijke boete (=prijspeil 2024)

Overtreding	Huisvestingswet op grond van	Artikel in deze verordening	Eerste overtreding	Bij een tweede en verdere (recidive)
Een woonruimte aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden.	Artikel 21	2, lid 1 onder a	€ 17.500,-	€ 40.000,-
Een woonruimte aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden, vanuit een bedrijfsmatige exploitatie of -verhuur.	Artikel 21	2, lid 1 onder a	€ 25.750,-	€ 50.000,-
Een zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden in onzelfstandige woonruimten.	Artikel 21	2, lid 1 onder b	€ 25.750,-	€ 50.000,-
Een zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden in onzelfstandige woonruimten vanuit een bedrijfsmatige exploitatie of -verhuur.	Artikel 21	2, lid 1 onder b	€ 25.750,-	€ 70.000,-
Een zelfstandige woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden of kadastraal te splitsen w.o. het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten.	Artikel 21 en 22	2, lid 1 onder c	€ 25.750,-	€ 60.000,-
Een zelfstandige woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden of kadastraal te splitsen w.o. het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten, vanuit bedrijfsmatige exploitatie of -verhuur.	Artikel 21 en 22	2, lid 1 onder c	€ 25.700,-	€ 80.000,-
Het niet naleven van de in de verleende vergunning opgenomen voorwaarden en voorschriften.	Artikel 26	5	€ 15.000,-	€ 35.000,-
Het niet naleven van de in de verleende vergunning opgenomen voorwaarden en voorschriften ten aanzien van woonruimte die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd of -verhuurd.	Artikel 26	5	€ 25.750,-	€ 60.000,-
Zonder vereiste verhuurvergunning opkoopbescherming verhuren of in gebruik geven van een beschermde woonruimte, binnen een tijdvak van vier jaar.	Artikel 41	9	€ 25.750,-	€ 60.000,-
Zonder vereiste verhuurvergunning opkoopbescherming Verhuren of in gebruik geven van een beschermde woonruimte bij bedrijfsmatige exploitatie of -verhuur of in gebruik gave, binnen een tijdvak van vier jaar.	Artikel 41	9	€ 25.750,-	€ 80.000,-

In deze bijlage wordt verstaan onder:

1. bedrijfsmatige exploitatie: het uitbaten van een onderneming of bedrijfsactiviteit met winst als doel bij het onttrekken, omzetten of splitsen tot meer dan één woonruimte, door een natuurlijke persoon, rechtspersoon, groep als bedoeld in artikel 24b van Boek 2 BW, of doelvermogen.
2. bedrijfsmatige verhuur: verhuur van meer dan één woonruimte met winst als doel door een natuurlijke persoon of in de uitoefening van beroep of bedrijf door een natuurlijk persoon, rechtspersoon, groep als bedoeld in artikel 24b van Boek 2 BW, of doelvermogen.

Toelichting op de Huisvestingsverordening Roosendaal 2025-2029

Onderbouwing van de verordening

Bij het tot stand komen van de 'Huisvestingsverordening gemeente Roosendaal 2023-2027' bepaalde de Huisvestingswet-2014 dat de gemeenteraad bevoegd is beperkende regels in een huisvestingsverordening te mogen stellen indien er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten.

De Huisvestingswet-2014 is geëvalueerd en uit deze evaluatie bleek dat gemeenten de beleidsinstrumenten in meer gevallen willen kunnen inzetten. Dit was aanleiding voor de wetgever om genoemde bevoegdheid uit te breiden voor behoud van de woonomgeving, ook indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van bedoelde woonruimtevoorraadbeheer: een vergunning kan ook verplicht worden gesteld in het kader van leefbaarheid. Deze beschermingsregels vanuit de Huisvestingswet zijn nu opgenomen in deze huisvestingsverordening.

De gemeenteraad legt in de huisvestingsverordening vast op welke woonruimten de vergunningsplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad van toepassing is. Het kan hierbij gaan om een gebied, of om de hoogte van de WOZ-waarde van een woning of om schaarse categorieën woonruimten met specifieke kenmerken.

Met de druk op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in wijken onder druk te staan, waardoor de woonomgeving en wijkverbetering een doel kan zijn om de vergunningplicht toe te passen.

Met onderzoekanalyse wordt gemotiveerd waarom een vergunningplicht noodzakelijk en geschikt is voor bestrijding van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die woningschaarste en het behoud van de leefbaarheid.

Schaarste en druk op de leefbaarheid

In Roosendaal is er sprake van woningtekort en zijn woningen schaars. De schaarste betreft woningen tot in het betaalbare koopsegment voor zowel huishoudens met een laag- als middeninkomen door de beperkt passende woningvoorraad en sterk gestegen kooprijzen.

(Voor gedetailleerde onderbouwing zie het rapport 'Schaarsteonderzoek in Roosendaal' door de StecGroep van mei 2025).

Om deze goedkope en schaarse woningen uit de woningvoorraad te beschermen worden deze vanuit de Huisvestingsverordening aangewezen als vergunningplichtig.

Bij een veranderende woonruimtevoorraad, door omzetting en splitsing worden in de praktijk negatieve effecten op de leefbaarheid ervaren door aantasting van de ruimtelijke opzet van de buurt en een grotere druk op de fysieke leefomgeving, veroorzaakt door overbewing, geparkeerde auto's en fietsen, vuilafval etc. en toegenomen woonoverlast.

(Voor gedetailleerde onderbouwing zie het rapport 'Wijkanalyse focusgebied Roosendaal nationaal programma leefbaarheid en veiligheid' door Decisio uit januari 2023).

De wetgever vindt het een overheidstaak en acht het in het algemeen belang om in die gevallen de leefbaarheid in de woonomgeving te kunnen reguleren.

Met het oog op aangetoonde schaarste en onder druk staande woonomgeving is er noodzaak om via een vergunningstelsel voor onttrekking, omzetting en splitsing van woningen grip te houden op aanpassingen of wijzigingen in de woningvoorraad in Roosendaal.

Met de uitwerking van artikel 21 van de Huisvestingswet is in deze huisvestingsverordening bepaald dat het zonder vergunning van burgemeester en wethouders verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de functie tot bewoning te onttrekken, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten, of te verbouwen tot twee of meer woonruimten. Bij vergunningverlening kunnen voorwaarden en voorschriften worden gesteld.

Met de uitwerking van artikel 22 van de Huisvestingswet is voor het splitsen van een woning in appartementsrechten een vergunning van burgemeester en wethouders vereist. De gemeente kan hiermee grip houden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementengebouw is noodzakelijk om de appartementen afzonderlijk te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Bij vergunningverlening kunnen voorwaarden en voorschriften worden gesteld.

Werkingsgebied

Er wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende regimes:

- Gebied 1.

Wijken/buurtten gelegen in het NPLV gebied, waar de leefbaarheid in de zin van een hoge druk op de openbare ruimte té hoog is geworden. Vaak wonen daar relatief veel kwetsbare bewoners. Deze gebieden hebben te maken met een opeenstapeling van problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Daarvoor is extra bescherming nodig en deze buurtten krijgen een time-out.

In bijlage 1 van de verordening staan deze gebieden aangegeven.

Het beeld is dat de NPLV-buurtten (en die onder het Nationaal Programma Rosendaal NPR-programma vallen) gebieden zijn waar bescherming van de woningvoorraad noodzakelijk is. De bouw van de woningen en de inrichting en schaal van de openbare ruimte lenen zich niet voor meer intensieve bewoning.

- Gebied 2.

In de wijken waar de druk normaal tot hoog is, geldt een vergunningsplicht voor onttrekken, omzetten en woningsplitsing onder voorwaarden. Door regels te stellen wordt voorkomen dat veranderingen in de woonruimtevoorraad leiden tot overlast, parkeerproblemen of andere negatieve effecten op de leefbaarheid. De voorwaarden zijn erop gericht om de kwaliteit van de woningen te waarborgen en om de oplopende druk op de openbare ruimte te verlichten.

Ook deze gebieden staan in bijlage 1 van de verordening aangegeven.

Woonruimtevoorraad

Omzetting van zelfstandige woonruimte

Het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning zonder nadere ruimtelijke toetsing of maximale norm leidt al snel tot onwenselijke situaties. Denk hierbij aan overbewoning, slechte woonomstandigheden, geluidsoverlast, parkeerdruk etc. Dit geldt voor zowel de te huisvesten personen zelf, alsook voor de (directe) omgeving.

Daarom zijn er voorwaarden opgesteld en vastgelegd in deze beleidsregels. Hiermee wordt onder andere uitbuiting en slechte woonomstandigheden tegengegaan, en gestuurd op de effecten voor de directe woonomgeving.

Het voorraadbeleid van de gemeente Rosendaal richt zich op het behoud en het beheer van een kwalitatief goede woningvoorraad met toekomstwaarde waarbij wordt toegezien op een prijs/kwaliteitsprestatie.

De beleidsregels omtrent omzetting zijn essentieel om de leefbaarheid in wijken te waarborgen en ook de huurders zelf te beschermen tegen de negatieve effecten van verkamering. Door duidelijke regels te stellen en deze effectief te handhaven, kan de gemeente zorgen voor een evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt en een goede woonomgeving.

Splitsing van zelfstandige woonruimte

Met het regelen van omzetting (kamerverhuur) in de geldende huisvestingsverordening heeft dit onbedoeld een waterbedeffect veroorzaakt bij woningsplitsing. In plaats van kamers worden kleine zelfstandige woonruimten in een pand gemaakt, waarmee deze ontwikkeling buiten de werking van de kamerbewoningsregeling komt te vallen en deze beleidsregels niet van toepassing zijn.

Daarom is het nodig om regelgeving voor woningsplitsing op te nemen in de huisvestingsverordening en daar voorwaarden voor te stellen. Het oplossen van huisvestingsproblematiek mag er niet voor zorgen dat kwalitatief slechte woningen worden gerealiseerd.

Woningsplitsing doet zich vooral voor in de gebieden van de stad met een kleinschalige stedenbouwkundige structuur, smalle(re) straten en kleine(re) woningen. Vooral deze (kleinere) eengezinswoningen zijn populaire beleggingsobjecten, vanwege hun bouwkundige kwaliteit en relatieve betaalbaarheid, maar deze woningen vallen juist in het schaarse (betaalbare) segment.

Deze worden regelmatig opgekocht en bouwkundig gesplitst in kleine woonruimten. Om een overschot aan kleine appartementen met ongeschikte of beperkte kwaliteit te voorkomen wordt een minimale vloeroppervlakte gehanteerd waarbij de nieuw gevormde woningen niet kleiner dan 60m² zijn. Bovendien moeten de woningen beschikken over een bergruimte en een buitenruimte. Deze maatregel moet leiden tot een goed woon- en leefklimaat, zowel binnen als buiten de woning en daarmee toekomstige saneringstoestanden voorkomen.

De nadelen van een klein woonoppervlak blijken in de praktijk vaak niet te worden gecompenseerd door andere aspecten zoals een beter gewaardeerde woonomgeving, en wordt er eerder verhuisd. Door de hogere mutatiegraad kunnen de sociale verbanden onder druk komen te staan.

De gemeente stuurt op versnelling van de woningbouwproductie om in brede zin het huidige en toekomstige woningtekort te verminderen. In de komende jaren worden veel (kleinere) appartementen voor jongeren (zoals starters en studenten) en een-/tweepersoonshuishoudens gebouwd in de sociale en middeldure huursector.

Met de toevoeging van meer kleinere en betaalbare appartementen in de nieuwbouw wordt dan ook het behoud van aanbod van (betaalbare) grondgebonden woningen belangrijker.

Beperking parkeeroverlast

Woningomzetting en woningsplitsing brengt meer intensieve bewoning mee en mag geen onevenredig grote negatieve invloed hebben op de verkeersintensiteit en -afwikkeling en op de parkeerbalans in de omgeving van de betreffende woning.

Deze woningvorming door omzetting en woningsplitsing kan leiden tot meer verkeersbewegingen. Als de verkeerssituatie of het straatprofiel dit niet toelaat en een maatwerkoplossing niet mogelijk is, zal niet aan de vergunningaanvraag voor omzetting en woningsplitsing worden meegewerkt. Ook na een woningomzetting en -plitsing dienen er voldoende parkeerplaatsen te zijn. Extra parkeerplaatsen dienen in eerste instantie op eigen terrein te worden gerealiseerd volgens het vigerende beleid van de gemeente Roosendaal.

In het centrumgebied gaan we flexibeler om met parkeren aangezien hier relatief weinig parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn, maar omzetting/splitsing wel een gewenste ontwikkeling is. Dit kan betekenen dat in het centrumgebied wordt afgeweken van de parkeernorm, volgens de stappen zoals beschreven in de Nota Parkeernormen.

Opkoopbescherming bestaande woningen

Het Kadaster definieert buy-to-let als het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor belegging.

Gemeenten kunnen vanaf 1 januari 2022 opkoopbescherming opnemen in de gemeentelijke huisvestingsverordening voor nader te bepalen woningen in aan te wijzen gebieden op hun grondgebied.

Het doel van de opkoopbescherming is om goedkope en middeldure koopwoningen te kunnen behouden in het koopsegment wanneer er mede door de opkoop van deze woningen voor verhuur sprake is van schaarste aan deze woningen of de leefbaarheid van de betreffende buurt wordt aangetast. Opkoopbescherming is een instrument dat op korte termijn kan worden ingevoerd en direct effect oplevert: koopstarters en huishoudens tot en met een middeninkomen maken meer kans om een voor hen een financieel passende woning te kopen.

In deze Huisvestingsverordening wordt onder het 'werkingsgebied' de maximale WOZ-waarde van woningen waarvoor de vergunningplicht geldt aangegeven, waarbij de laatst bekende WOZ-waarde van het pand van toepassing is op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering.

De verhuurvergunning opkoopbescherming is een uitwerking van artikel 41 van de Huisvestingswet, waarmee aan de verhuur van bestaande koopwoningen voorwaarden wordt verbonden.

Hardheidsclausule

In de verordening is een hardheidsclausule opgenomen om van de verordening af te kunnen wijken in het geval dit voor een aanvrager gelet op het belang van de huisvesting tot een zeer onbillijke of harde situatie zou leiden. De toepassing van de hardheidsclausule dient beperkt te blijven tot individuele gevallen. Indien het college gebruik maakt van de hardheidsclausule wordt dit gemotiveerd in de betreffende besluitvorming.

Geldigheidsduur

De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Daarbij worden regels gesteld over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning.

In de tussentijd moet de gemeente, samen met betrokken partners werken aan structurele oplossingen voor woningschaarste en behoud van leefbaarheid in wijken en buurten. Als er na vier jaar, ondanks de nodige inspanningen, nog steeds sprake is van woningschaarste en leefbaarheidsproblematiek, kan de gemeente de huisvestingsverordening opnieuw voor vier jaar vaststellen.

Dit stelt de gemeente in staat om aan een gebalanceerd woningaanbod en een kwalitatieve woon- en leefomgeving te blijven werken om deze te beschermen en te bevorderen.

Het Paraplubestemmingsplan en de Huisvestingswet en -verordening

In de praktijk hebben veel gemeenten in hun omgevingsplan (waarvan het paraplubestemmingsplan onderdeel is geworden) regels opgenomen die in meer of mindere mate ook in hun Huisvestingsverordening terugkomen. Het omgevingsplan geeft de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ordening, terwijl de huisvestingsverordening specifieke regels bevat die de ruimtelijke regels verder concretiseren.

Beide beleidsinstrumenten gelden naast elkaar en dat kan ertoe leiden dat ten aanzien van het omgevingsplan regels over onder andere kamerverhuur en woningsplitsing zijn vastgesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat daarnaast over datzelfde onderwerp ook regels in de Huisvestingsverordening zijn bepaald, maar dan met het oog op het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en behoud van leefbaarheid.

Het verschil zit in het doel: het omgevingsplan regelt het óf (toegestaan of verboden), en de verordening regelt het h_óe (woonkwaliteit en de leefbaarheid).

Conclusie

De uitgangspunten voor deze huisvestingsverordening ondersteunen de opgave van het NPR-programma en bevorderen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse en betaalbare woonruimte.

Door woningvorming te reguleren en voorwaarden te stellen aan de toe te voegen woningen wordt de woonkwaliteit in de gemeente op lange termijn gewaarborgd.

Daarbij zijn de uitgangspunten van deze beleidsregels:

- Leefbaarheid: we willen de kwaliteit van het bestaande woon- en leefklimaat verbeteren.
- Evenwichtige toedeling: we houden rekening met de stedenbouwkundige opzet en aard van de wijk/buurt.
- Verlies van woonruimte: Voorkomen dat woningen die geschikt zijn voor gezinnen worden omgezet in kamers.
- Kwaliteitseisen aan omzetting en splitsing: we willen goede woonruimte toevoegen en de kwaliteit van de leefomgeving bevorderen en daarmee toekomstige saneringsgebieden voorkomen.