

Toelichting aanvraagformulier Huisvestingsverordening van de gemeente Roosendaal

De Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten de mogelijkheid om beperkende regels in een huisvestingsverordening te mogen stellen indien er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten, en voor behoud van de woonomgeving.

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.

In de huisvestingsverordening wordt vastgelegd 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 Huisvestingsverordening Roosendaal 2025 is een vergunningplicht ingevoerd voor de volgende viertal situaties.

1. het onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning.
2. het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar drie of meer onzelfstandige woonruimten.
3. het bouwkundig en/of kadastraal splitsen van een woning.
4. het verhuren of in gebruik geven van een beschermde woonruimte binnen vier jaar na aankoop van de woning en inschrijving in de openbare registers.

De huisvestingsverordening is, kort gezegd, van toepassing op zelfstandige woningen die op basis van de wijk waar de woning staat onder een bepaalde WOZ-waarde vallen, of in het gebied staan waar het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) van toepassing is.

In deze toelichting wordt per type vergunning ingegaan op bijzonderheden volgend uit het aanvraagformulier.

Met dit aanvraagformulier vraagt u een vergunning aan op grond van de Huisvestingsverordening Roosendaal 2025. Het kan zijn dat u voor de uitvoering van uw project óók andere vergunningen nodig heeft. U kunt op omgevingswet.overheid.nl hiervoor de Vergunningcheck doen.

1. Aanvraag Huisvestingsverordening Algemeen

Punt A

Hier vult u de actuele WOZ-waarde van de woning in. Deze WOZ-waarde wordt elk jaar vastgesteld en aan u als eigenaar per brief bekend gemaakt en opgenomen in het WOZ-waardeloket.

Dit kunt u via de site WOZwaardeloket.nl inzien.

Als de WOZ-waarde afwijkt van wat het WOZ-waardeloket aangeeft moet u dit bewijzen.

Punt B

Hier vult u in, in welke wijk de woning staat. Dit is belangrijk omdat de grens WOZ-waarde per wijk kan verschillen. Door op de link te klikken kan u het adres ingeven. Let op: in de rood gearceerde gebieden geldt dat er ten allen tijden een vergunningsplicht van toepassing is.

2. Onttrekkingsvergunning

U vraagt een onttrekkingsvergunning aan als u een zelfstandige woonruimte wilt onttrekken en/of onttrokken wilt houden van de woonbestemming.

Bijvoorbeeld op het moment dat u van een (deel van een) woning een winkel wilt maken, de ruimte boven uw horecapand die bestemd is als woning wilt betrekken bij een horecazaak of een (deel van een) woning op uw perceel wilt slopen. Dit zijn slechts enkele voorbeelden. Er zijn meer situaties denkbaar waarbij u een woning onttrekt aan de woonbestemming.

Punt A

U vult in of u de onttrekkingsvergunning aanvraagt ten behoeve van sloopwerkzaamheden: deze kan maar in een aantal gevallen verleend worden. De sloop moet het volkshuisvestelijk belang van herstructurering, stedelijke vernieuwing of het algemeen belang dienen. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van uw aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

Punt B

U vult in of u de onttrekkingsvergunning aanvraagt ten behoeve van middelzware- en/of zware horeca in Wijk 00 Centrum. Voor het onttrekken of onttrokken houden van woonruimte voor middelzware- en/of zware horeca gelden extra regels. Het is in beginsel niet mogelijk om een vergunning te verkrijgen voor het onttrekken ten behoeve van middelzware- en/of zware horeca in Wijk 00 Centrum. Er zijn twee uitzonderingen:

1. Als u kan aantonen dat de onttrekking is voor het aanleggen van een toilet, kantoor of opslag ter ondersteuning en uitbreiding van de direct aangrenzende middelzware- en/of zware horeca die buiten een accentgebied ligt.
2. Als u kan aantonen dat de onttrekking geen hinder oplevert voor bestaande woonfuncties in de directe omgeving.

Punt C

U vult in waar de woonruimte nu voor wordt gebruikt.

Punt D

U vult in wat de functie van de ruimte wordt na het onttrekken van de woonruimte aan de woonbestemming.

Toe te voegen bijlage

Om uw aanvraag te kunnen beoordelen hebben wij de toe te voegen bijlages nodig. Als burgemeester en wethouders het nodig vinden voor de beoordeling van uw aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

3. Omzettingsvergunning

U vraagt een omzettingsvergunning aan als u een zelfstandige woning wilt omzetten en/of omgezet wil houden naar drie of meer onzelfstandige woonruimten.

Bijvoorbeeld op het moment dat u een eengezinswoning kamergewijs wilt gaan verhuren aan drie of meer personen. Er zijn nog meer situaties denkbaar waarbij u een zelfstandige woning omzet naar onzelfstandige woonruimten.

Punt A

U moet bij het omzetten en/of omgezet houden van een zelfstandige woonruimte naar drie of meer onzelfstandige woonruimten in ieder geval aantonen dat de omzetting voldoet aan de normen die het Bouwbesluit 2012 (nu Besluit Bouwwerken Leefomgeving) stelt aan bestaande bouwwerken, kamergewijze verhuur en brandveilig gebruik.

Daarnaast wordt er meer informatie gevraagd die u als bijlage moet toevoegen bij de aanvraag. Dit kan u nalezen in de huisvestingsverordening onder artikel 4, lid 6, d I, en in de aanvraag zelf.

Wij adviseren u een ter zake deskundige hiervoor in te schakelen.

Punt B

U moet zorgen voor een buitenruimte en een fietsenstalling.

Punt C

Het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte mag niet leiden tot onaanvaardbare geluidshinder. Met een akoestisch plan moet u aantonen dat er geen sprake is/zal zijn van onaanvaardbare geluidshinder. U moet met dit akoestisch plan aantonen dat:

- I. het in NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van de verblijfsruimten van het te verkameren (deel van een) gebouw naar een aangrenzende gebruiksfunctie is niet kleiner dan 52 decibel (hierna: dB); en
- II. het in NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van de verblijfsruimten van het te verkameren (deel van een) gebouw naar een aangrenzende gebruiksfunctie is niet groter dan 54 dB.

Wij adviseren u een ter zake deskundige hiervoor in te schakelen.

Punt D

Het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten mag niet als doel hebben kortdurend, tijdelijk verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van arbeidsvoorwaarden, aan werknemers.

Toe te voegen bijlage

Om uw aanvraag te kunnen beoordelen hebben wij de toe te voegen bijlage nodig. Als burgemeester en wethouders het nodig vinden voor de beoordeling van uw aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

4. Splitsen van een woonruimte

Punt A

U moet zorgen voor een buitenruimte en berging.

Toe te voegen bijlage

Om uw aanvraag te kunnen beoordelen hebben wij de toe te voegen bijlage nodig. Als burgemeester en wethouders het nodig vinden voor de beoordeling van uw aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

5. Verhuurvergunning Opkoopbescherming

De opkoopbescherming is ingegaan 1 december 2023 en geldt voor woningen in een bepaald gebied met een bepaalde WOZ-waarde.

Als u een woning koopt mag u deze woning 4 jaar lang niet verhuren.

Echter is er uitzondering. U kan een Verhuurvergunning Opkoopbescherming aanvragen op het moment dat u een beschermde woning (binnen 4 jaar nadat u eigenaar bent geworden) wil gaan verhuren. Dit kan alleen:

1. Aan een woningzoekende eerste- of tweedegraads bloed- of aanverwant;
2. Nadat u éérs minimaal 12 maanden zelf in de woning heeft gewoond en u deze voor maximaal 12 maanden wilt verhuren om reden anders dan toeristische verhuur; of
3. Woonruimte wil verhuren die onlosmakelijk onderdeel is van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

De vergunning is maximaal 4 jaar geldig. Na deze termijn is de woning geen beschermde woning meer en kan u zonder een Verhuurvergunning Opkoopbescherming verhuren.

Punt 1

U gaat de woning verhuren aan een woningzoekende bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad.

Punt 2

U gaat de woning verhuren voor maximaal 12 maanden nadat u zelf éérs minimaal 12 maanden in de woning heeft gewoond.

Punt 3

Als de woonruimte die u wilt verhuren onlosmakelijk verbonden is met een winkel-, kantoor- of bedrijfspand kan u een verhuurvergunning opkoopbescherming aanvragen. Er is in ieder geval sprake van een onlosmakelijk verbonden woonruimte indien de woonruimte en winkel-, kantoor- of bedrijfspand bij het Kadaster staan geregistreerd als eenheid.

U moet bij punt 1 en punt 2 de gegevens van de gebruiker(s)/huurder(s) opgeven. Deze komen op de vergunning te staan. Als zij daar niet meer wonen vervalt de verleende vergunning.

Indien u de woning wil verhuren aan een andere verhuurder moet u opnieuw een verhuurvergunning opkoopbescherming aanvragen.

Disclaimer

Deze toelichting is uitsluitend bedoeld ter algemene voorlichting. Aan deze toelichting kunnen geen rechten of verwachtingen worden ontleend. De informatie vormt geen oordeel of verwachting van het gemeentebestuur over de toelaatbaarheid van de gewenste vergunningplichtige activiteit of over de kans dat een vergunning wordt verleend. Iedere aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld op basis van onder meer de Huisvestingsverordening gemeente Roosendaal 2025, het gemeentelijk beleid, de feitelijke situatie van het pand en de door de aanvrager verstrekte gegevens.