

Huisvestingsverordening Gemeente Roosendaal 2023 - 2027

Geldend van 1 december 2023 t/m 31 december 2027



Besluit van de raad van de gemeente Roosendaal tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Gemeente Roosendaal 2023-2027

De raad van de gemeente Roosendaal;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2023;
gelet op de artikelen 4, 40 eerste lid en artikel 41 eerste lid, van de Huisvestingswet 2014
gezien het advies van de Raadscommissie van 15 november 2023
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Gemeente Roosendaal 2023 - 2027

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Datum van inschrijving:

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

- Huishouden:

Eén persoon of een groep 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;

- Hospes/hospita:

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal één onzelfstandige woonruimte verhuurt, aan maximaal één persoon. De onzelfstandige woonruimte mag niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet;

- Huisvestingsvergunning:

Een vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;

- Mantelzorg:

Hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

- NHG-grens:

De kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie;

- Omzetten

Artikel 21, eerste volzin en onder c van de wet;

- Onttrekken

Artikel 21, eerste volzin en onder a van de wet;

- Onzelfstandige woonruimte:

Een woonruimte niet zijnde een zelfstandige woonruimte;

- Recidive

Herhaling van een overtreding van een verbodsbepaling bij of krachtens de Huisvestingswet 2014 door de overtreder (conform de bestuursrechtelijke definitie uit hoofdstuk 5 Awb.) binnen 3 jaar ter zake eenzelfde pand nadat de vorige overtreding is beëindigd;

- Vergunninghouder:

Vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder h van de wet;

- Verhuurvergunning opkoopbescherming:

vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

- Verkameren

Het onttrekken of omzetten van woonruimte.

- Wet:

Huisvestingswet 2014;

- Woningcorporatie:

Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

- Woningmarktregio:

De regio West-Brabant-West waarin de volgende gemeenten zijn gelegen: Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht

- Woonruimte:

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en standplaats.

- WOZ-waarde:

De WOZ-waarde welke jaarlijks wordt vastgesteld op grond van artikel 22, 23 en 24 Wet waardering onroerende zaken.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 2. Werkingsgebied

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op zelfstandige woonruimte tot de volgende WOZ-waarde in de volgende gebieden zoals weergegeven op kaart van Roosendaal in Bijlage 1.

- Tot €245.000 in Wijk 02 Noord en Wijk 03 West;
- Tot €300.000 in Wijk 00 Centrum, Wijk 01 Oost, Wijk 04 Groot Kroeven, Wijk 05 Langdonk, Wijk 06 Kortendijk, Wijk 07 Tolberg en Wijk 08 Industriegebieden;
- Tot €355.000 in Wijk 10 Nispen, Wijk 11 Wouw, Wijk 12 Heerle, Wijk 13 Moerstraten, Wijk 14 Wouwse Plantage

2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:

- woonruimten in eigendom van een woningcorporatie;
- woonruimten voor het huisvesten van personen die permanent (24 uur) zijn aangewezen op een vorm van professionele zorg en begeleiding.

Artikel 3 Onttrekken en omzetten van woonruimte

1. Het is verboden om, zonder vergunning van burgemeester en wethouders zoals bedoeld in artikel 21, onder a en c van de wet:

- a. een woonruimte aan de bestemming tot 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. een zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden, in drie of meer onzelfstandige woonruimten.

2. De vergunningplicht zoals bedoeld in het eerste lid, onder b, van dit artikel, is niet van toepassing op een situatie met een hospes-/hospita.

Artikel 4. Aanvraag

Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 3 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (digitaal) formulier.

Artikel 5a. Weigeringsgronden onttrekken

1. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a, kan worden verleend als:
 - a) het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad kleiner is dan het met de onttrekking of omzetting gediende belang;
 - b) het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;
 - c) vergunningverlening op basis van leefbaarheidsonderzoek geen negatieve invloed heeft op de omgeving van het pand., of
2. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a, kan worden geweigerd in het geval zoals bedoeld in artikel 25, eerste lid van de wet zich voordoet.
3. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid onder a, wordt met het oog op het voorkomen van schaarste en ter bevordering van de leefbaarheid, in elk geval geweigerd in de volgende gevallen:
 - a) wanneer de zelfstandige woonruimte gelegen is een wijk zoals genoemd in artikel 2 en een WOZ-waarde heeft die lager is dan zoals genoemd in artikel 2.
4. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a, kan ook worden geweigerd in de volgende gevallen:
 - a) Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a, die wordt aangevraagd ten behoeve van sloop, wordt geweigerd, tenzij met de onttrekking het volkshuisvestelijk belang van herstructurering, stedelijke vernieuwing of het algemeen belang is gebaat;
 - b) Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a, die wordt aangevraagd ten behoeve van een middelzware of zware horecagelegenheid in het centrum wordt geweigerd, tenzij:
 - i. de woonruimte is gelegen buiten een horeca-accidentgebied en de aanvraag betrekking heeft op een toilet, kantoor of opslag, direct grenzend aan en ter ondersteuning en uitbreiding van een bestaande (middel)zware horecagelegenheid;
 - ii. de woonruimte is gelegen in een horeca-accidentgebied en de aanvrager heeft aangetoond dat de onttrekking geen hinder oplevert voor bestaande woonfuncties in de directie omgeving.
5. Van een onaanvaardbare negatieve inbreuk zoals bedoeld in het eerste lid, onder c, is in ieder geval sprake als dit redelijkerwijs volgt uit de informatie die is opgehaald in het kader van een uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek.

Artikel 5b. Weigeringsgronden omzetten

1. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder b, kan worden verleend als:
 - a) het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad kleiner is dan het met de onttrekking of omzetting gediende belang;
 - b) het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;
 - c) vergunningverlening op basis van leefbaarheidsonderzoek geen negatieve invloed heeft op de omgeving van het pand, of
2. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder b, kan worden geweigerd in het geval zoals bedoeld in artikel 25, eerste lid van de wet zich voordoet.
3. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid onder b, wordt met het oog op het voorkomen van schaarste en ter bevordering van de leefbaarheid, in elk geval geweigerd in de volgende gevallen:
 - a) Wanneer de zelfstandige woonruimte gelegen is een wijk zoals genoemd in artikel 2 en een WOZ-waarde heeft die lager is dan zoals genoemd in artikel 2.

4. De vergunning zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder b, kan ook worden geweigerd in de volgende gevallen:

- a) als er sprake is van onaanvaardbare geluidhinder. Dat is het geval als uit akoestisch onderzoek blijkt dat, ook na het treffen van maatregelen, niet aan de volgende voorwaarden kan worden voldaan:
 - i. het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveaoverschil voor de geluidsoverdracht van de verblijfsruimten van het te verkameren (deel van een) gebouw naar een aangrenzende gebruiksfunctie is niet kleiner dan 52 decibel (dB);
 - ii. het volgens 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.
- b) de onzelfstandige woonruimten voldoen na omzetting niet aan de normen voor bestaande bouwwerken met een woonfunctie op grond van het Bouwbesluit 2012;
- c) de onzelfstandige woonruimten voldoen na omzetting niet aan de normen voor een woonfunctie voor kamergewijze verhuur op grond van het Bouwbesluit 2012;
- d) de onzelfstandige woonruimten voldoen na omzetting niet aan de normen op grond van het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot brandveilig gebruik opgenomen in paragraaf 1:5 en Hoofdstuk 7;
- e) het pand geen adequate voorziening heeft om de fietsen van de bewoners te stallen op eigen terrein, waarbij:
 - i. per bewoner een fietsparkeerplaats van tenminste 1,5 m² aanwezig is;
 - ii. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer, en
 - iii. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke daartoe bestemde, ruimte;
- f) het betreft een omzetting in onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kortdurend, tijdelijk verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van arbeidsvoorwaarden, aan werknemers;
- g) de omzetting van zelfstandige ruimte naar onzelfstandige wooneenheden, leidt tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door kamergewijs bewoonde woningen;
- h) de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte leidt tot meer dan 2 direct naast- onder – en/of bovengelegen kamergewijs bewoonde woningen.

5. Van een onaanvaardbare negatieve inbreuk zoals bedoeld in het eerste lid, onder c, is in ieder geval sprake als dit redelijkerwijs volgt uit de informatie die is opgehaald in het kader van een uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek. Deze informatie wordt beoordeeld door een ambtelijke adviesgroep. Burgemeester en wethouders bepalen de taken en werkzaamheden van deze adviesgroep.

Artikel 6. Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de omzettingsvergunning en onttrekkingsvergunning. Deze voorwaarden en voorschriften kunnen in ieder geval betrekking hebben op:
 - a. het waarborgen van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende pand;
 - b. de verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid in de omgeving van het betreffende pand;
 - c. het waarborgen van goed verhuurderschap;
 - d. het aanwijzen van een beheerder;
 - e. het waarborgen van het beschikbaar blijven van de woonruimte voor de in de vergunning opgenomen doelgroep.

Artikel 7. Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning zoals bedoeld in artikel 3 intrekken op gronden zoals genoemd in artikel 26 van de Huisvestingswet.

Hoofdstuk 3. Opkoopbescherming

Artikel 8. Verhuurvergunning, opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Beschermde woonruimte mag alleen worden verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving in de openbare registers.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. zoals bedoeld in artikel 2;
 - b. die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik;
 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - c. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
 - d. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie, en
 - e. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

Artikel 9. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een vergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (digitaal) formulier.

Artikel 10. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, 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 is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 11. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend:
 - a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
 - b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 12. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;

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.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 14. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, en 41, eerste lid, van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een bestuurlijke boete op overeenkomstig tabel 1:

Tabel 1:

Overtreding	Artikel hvv	Bij 1e overtreding	Bij 2e en volgende overtreding
Onttrekken en omzetten van woonruimte			
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (8, lid 1 Hvw)	3.1	€ 435,-	€ 435,-
Een woonruimte 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 (21, lid 1, onder a, Hvw)	3.1	€ 5000,-	€ 7.500,-
Een woonruimte 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 vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (21, lid 1, onder a, Hvw)	3.1	€ 10.000,-	€ 15.000,-
Een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden zonder vergunning (21, onder c, Hvw)	3.2	€ 5.000,-	€ 7.500,-
Een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden zonder vergunning vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (21, onder c, Hvw)	3.2	€ 10.000,-	€ 15.000,-

Overtreding Opkoopbescherming	Artikel huisvestings- verordening	Bij 1e overtreding	Bij 2e en volgende overtreding
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woning of wooneenheid zonder vergunning	Artikel 8	€22.500,-	€45.000,-
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woning of wooneenheid met vergunning, maar schending van de voorwaarde en voorschriften opgenomen in de verleende vergunning.	Artikel 24 van de Huisvestingswet 2014	€22.500,-	

Artikel 15. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 december 2023 en vervalt op 31 december 2027.
2. Deze verordening wordt aangehaald als:
Huisvestingsverordening gemeente Roosendaal 2023 - 2027.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 november 2023.

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage 1. Kaart van Roosendaal

