

Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025

De raad van de gemeente Oss;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss;

Gelet op de artikelen 4, 5, 6, 21, 22, 35 en 41 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025 met inwerkingtreding op 1 juli 2025.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen
Hoofdstuk 2	Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
Hoofdstuk 3	Opkoopbescherming
Hoofdstuk 4	Vorrangsregeling lokale binding
Hoofdstuk 5	Overige bepalingen en slotbepalingen

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Betaalbaarheidsgrens:	door de Rijksoverheid vastgestelde waarde van een woning waaronder deze betaalbaar wordt geacht. De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks met de Consumenten Prijs Index geïndexeerd. De betaalbaarheidsgrens voor 2025 is €405.000,-
Bijzondere woonruimte:	Woonruimte waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening zoals een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning.
Datum van inschrijving:	Datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
Huishouden:	een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap,

huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is.

Hospita/hospes:	Het in gebruik verstrekken van onzelfstandige woonruimte in een woning waarin de eigenaar/verhuurder zelf daadwerkelijk het hoofdverblijf heeft en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt, aan maximaal twee personen.
Kern:	bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende tot een (dorps)kern.
Kernencluster:	De gemeente Oss kent de volgende clusters van kernen die volkshuisvestelijk een eenheid vormen: • Oss, Berghem; • Megen, Haren, Macharen; • Herpen, Neerloon, Overlangel; • Ravenstein, Dieden, Demen, Deursen, Dennenburg, Huisseling; • Lith, Lithoijen, Maren-Kessel, Oijen, Het Wild; • Geffen.
Liberalisatiegrens:	Het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.
Onzelfstandige woonruimte:	Woonruimte die geen eigen afsluitbare toegang heeft of welke niet door één huishouden zelfstandig kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte.
Verhuurvergunning opkoopbescherming:	Vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.
Wet:	De Huisvestingswet 2014.
Woningcorporatie:	Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in een of meer gemeenten in de woningmarktregio.
Woonruimte:	besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Zelfstandige woonruimte: Woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijke trappenhuis of galerij, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op zelfstandige woonruimten:
 - a) die in de volgende wijken zijn gelegen en in de bijlagen 'Wijken van Oss' en 'Kernenclusters' zijn opgenomen:
 1. Wijk Schadewijk;
 2. Wijk Ruwaard;
 3. Wijk Oss zuid;
 4. Wijk Krinkelhoek;
 5. Wijk Ussen;
 - b) en met een maximale WOZ-waarde tot en met €260.000 op 1 januari 2020. In de praktijk in 2025 een transactiewaarde van de actuele betaalbaarheidsgrens € 405.000,-
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten die in eigendom zijn van een woningbouwcorporatie;
 - b. bijzondere woonruimten.

Artikel 3 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21 lid 1 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 in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
 - c. een onzelfstandige woonruimte in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
 - d. Een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.
2. Het eerste lid onder b. is niet van toepassing op een situatie met een hospes-/hospita.

Artikel 4 Aanvraag vergunning

Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid van deze verordening wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid van deze verordening kan worden geweigerd:
 - a. als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, omzetting of splitsing gediende belang;
 - b. als het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;
 - c. als het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - d. in gevallen als bedoeld in artikel 25, eerste lid van de Wet (Bibob weigering);
 - e. als de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen voor nieuwbouw inzake luchtgeluidisolatie, opgenomen in artikel 4.113 en 4.114 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - f. de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen voor bestaande bouwwerken met een woonfunctie op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - g. de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen voor een woonfunctie voor kamergewijze verhuur op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, indien het vier of meer onzelfstandige woonruimten betreft;
 - h. de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving met betrekking tot brandveilig gebruik;
 - i. de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte, leidt tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door kamergewijze bewoonde woonruimten;
 - j. de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte leidt tot meer dan 2 direct naast- onder – en/of bovengelegen kamergewijze bewoonde woningen.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid van deze verordening wordt met het oog op het voorkomen van schaarste en ter bevordering van de leefbaarheid in ieder geval geweigerd:
 - a. als sprake is van woonruimte met WOZ-waarde tot €260.000 (peil 1 januari 2020).
 - b. de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende omgevingsplan en deze strijdigheid niet is opgeheven met een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit;
3. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die onttrekking niet langer dan twee jaar zal duren.

4. 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 aan de vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid, voorwaarden en voorschriften verbinden ter voorkoming van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op de woonomgeving.
2. De vergunning is persoonsgebonden en geldig voor het adres waarop de aanvraag toeziet. De vergunning kan niet aan een ander worden overgedragen.

Artikel 7 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van deze verordening intrekken op de gronden zoals genoemd in artikel 26 van de wet.

Hoofdstuk 3 Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Artikel 8. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. die gelegen is in het toepassingsgebied zoals vermeld in artikel 2 eerste lid;
 - b. met een maximale waarde tot en met de actuele betaalbaarheidsgrens;
 - c. 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;
 - d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
 - e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Artikel 9. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 10. Gevalen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval verleend als:
 - a) de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad is van de eigenaar;
 - b) de eigenaar na de datum van inschrijving, 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; of
 - c) de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor- of bedrijfsruimte (zie artikel 41, derde lid, van de wet).
2. In de gevallen, genoemd in artikel 11, eerste lid 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 is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 11. Gevalen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
 - a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
 - b. als de beschermde woonruimte door een door de gemeente gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de Wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming 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 en artikel 11, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 12. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de Wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:
 - i. 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.

Hoofdstuk 4 Woonruimteverdeling

Artikel 13. Reikwijdte en aanwijzing vergunningplichtige woonruimten

1. Zelfstandige woonruimten in eigendom van een Woningcorporatie, die voor de eerste maal worden toegewezen en die zijn gelegen in de Kernclusters met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dan wel standplaatsen in eigendom van de gemeente of een Woningcorporatie mogen niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Dit geldt niet voor zorgwoningen.

Artikel 14. Aanvraag vergunning voorrangregeling

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 13 wordt ingediend bij Burgemeester en Wethouders. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - huishoudinkomen;
 - het bepaalde in artikel 15 leden 4, 5 en 6 van deze verordening;
 - hetgeen door de Woningcorporatie is voorgeschreven.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen;

Artikel 15. Voorrangregeling toewijzing woonruimte

1. Een woningcorporatie wijst woonruimten passend toe conform het bij of krachtens het bepaalde in de Woningwet en de wet.
2. Woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding kunnen voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Daarvoor geldt dat maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen, die voldoen aan de criteria genoemd in artikel 14, met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden.

3. Van een woningzoekende met economische of maatschappelijke binding is sprake als een woningzoekende voldoet aan de volgende criteria:
 - a. De woningzoekende die 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest in een kern behorende tot het kerncluster waarin de woning is gelegen en/of;
 - b. Een woningzoekende die de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar ingezetene is geweest in een kern behorende tot het kerncluster waarin de woning is gelegen.
4. In aanvulling op artikel 15, eerste lid, van deze verordening, dienen de volgende bescheiden te worden overgelegd om aan te tonen dat de woningzoekende economische of maatschappelijke binding heeft:
 - een verklaring van woningzoekende dat hij of zij voldoet aan de criteria in het derde lid;
 - een recente uitdraai van het bevolkingsregister waaruit blijkt dat de woningzoekende voldoet aan de criteria in het derde lid.
5. Corporaties kunnen namens burgemeester en wethouders een aanvraag om een huisvestingsvergunning weigeren en/of intrekken indien:
 - sprake is van het verstrekken van onjuiste, onvolledige informatie en nalaat om binnen de gestelde hersteltermijn de gevraagde aanvullende informatie alsnog te verstrekken;
 - er sprake is van fraude, valsheid in geschriften of een vermoeden van fraude of valsheid in geschriften;
 - de woningzoekende reeds huurder is van een sociale huurwoning in een kern behorende tot het kerncluster waarin de woning is gelegen;
 - de sociale huurwoning wordt gesloopt;

Artikel 16. Inschrijvings- en aanvraagstelsysteem

Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijvings- en aanvraagstelsysteem ten behoeve van de voorrangsregeling lokale binding.

Hoofdstuk 5 Overige bepalingen

Artikel 17. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in deze verordening, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met overige artikelen kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van artikel 21, 22 van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500;
 - b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;

- c. voor overtreding van de artikelen 21 van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 82.000;
- d. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 87.000.

Artikel 18. Onvoorziene gevallen

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimten, het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het woon- en leefmilieu in de gemeente.

Artikel 19. Overgangsrecht

1. Alle genomen besluiten op grond van de voor deze verordening geldende huisvestingsverordening, worden gelijkgesteld aan besluiten op grond van deze verordening.
2. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld aan aanvragen op grond van deze verordening.
3. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, worden behandeld conform deze verordening tenzij de aanvrager hiermee in een nadeligere positie komt.

Artikel 20. Inwerkingtreding verordening en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2025 en vervalt op 1 juli 2029
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025.

Deze verordening heeft de volgende bijlagen:

- Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025
- Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2025
- Onderbouwing schaarste
- overzichtskaart kernclusters
- overzichtskaart wijken van Oss

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2025

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Drs. P.H.A. van den Akker

Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025

Hoofdstuk 2

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

In dit hoofdstuk is bepaald voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen van woonruimten. Deze plicht geldt voor de woningen gelegen in de aangewezen wijken waarbij de maximale waarde niet boven de actuele betaalbaarheidsgrens komt.

Voor sommige situaties is geen woningvoorraadvergunning vereist. Deze vormen zijn genoemd in artikel 2 lid 2. Er is een uitzondering gemaakt voor Woningcorporaties (gezien de gemaakte prestatieafspraken) en bijzondere woonruimten. Daarbij is aansluiting gezocht bij de definities die in het Omgevingsplan en de Omgevingswet gehanteerd worden.

Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is een omzettingsvergunning nodig.

Voor bewoning van drie of meer personen (niet zijnde één huishouden) geldt een verplichte omzettingsvergunning (zie artikel 3). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen geldt geen vergunningsplicht. De gemeente wil twee kennissen die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. De leefbaarheidseffecten zijn hierbij ook niet belastend voor de omgeving.

Inwoning (Hospita/Hospes) is een woonvorm waarbij een bewoner een ander veelal helpt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Ter voorkoming van onduidelijkheid is deze situatie uitgezonderd van een woningvergunningsplicht. Het gebruik zal wel aan de eisen moeten voldoen die gelden op basis van het Omgevingsplan, de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving en dergelijke. Zo mag er bijvoorbeeld geen sprake zijn van overbewoning. Er zal worden toegezien op eventuele misbruik van deze uitzonderingssituatie.

De aanvraag kan worden geweigerd wanneer niet aan de eisen van artikel 5 lid 1 wordt voldaan. Naast enkele fysieke eisen waaraan moet worden voldaan, is de leefbaarheidstoets ook een weigeringsgrond. Het verlenen van de vergunning mag niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Deze toets is nader uitgewerkt in beleidsregels.

Een aanvraag moet op grond van artikel 5 lid 2 worden geweigerd bij een WOZ-waarde tot €260.000 (peil 1 januari 2020). Hierbij dient met het oog op het voorkomen van schaarste en ter bevordering van de leefbaarheid de bescherming van de goedkope woonruimte te prevaleren. Ook een aanvraag die in strijd is met het Omgevingsplan en daarvoor geen omgevingsplanactiviteit is verleend moet worden geweigerd. Ook de situatie waarbij een woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimten waarbij enkel kortdurend tijdelijk verblijf plaats zal vinden, moet worden geweigerd. Een dergelijk gebruik is zeer belastend voor de omgeving en zorgt voor druk op de leefbaarheid.

Hoofdstuk 3

Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 krijgen gemeenten de mogelijkheid om een regeling opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening. De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente in aangewezen gebieden een verbod kan instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders, gedurende een periode van 4 jaar na de leveringsdatum. Binnen de gemeente is een dringende reden voor het handhaven van de opkoopbescherming. Deze dringende reden volgt uit de noodzaak om de betaalbare woningvoorraad te beschermen zodat betaalbare koopwoningen geen beleggingsobject worden, zodat de schaarste niet nog groter wordt in dit segment. De opkoopbescherming bevordert de slaagkans van woningzoekenden en in het bijzonder middeninkomens en starters door de concurrentie van investeerders in de genoemde wijken weg te nemen. Het toepassingsgebied is bepaald aan de hand van Kadastertransactiedata en WOZ gegevens.

Voor een nader toelichting en toepassing van hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de Handreiking Opkoopbescherming van de VNG december 2021.

Hoofdstuk 4

Huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. In hoofdstuk 4 is de basis gecreëerd om aan inwoners met lokale binding voorrang te kunnen verlenen. De voorrangsregeling geldt uitsluitend voor de nieuwbouw van zelfstandige woonruimten van een Woningcorporatie, die zijn gelegen in een Kerncluster, met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens zoals bedoeld in de Wet. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden (lokale binding) als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). In deze verordening geldt dat maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen, die voldoen aan de criteria in artikel 13, met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekenden.

Hoofdstuk 5 Overige bepalingen

Bestuurlijke boete (artikel 17)

Bij het handelen in strijd met de huisvestingswet en verordening kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.

Onvoorziene gevallen (artikel 18)

In uitzonderlijke gevallen, waarin niet in de verordening is voorzien, beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimten, het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het woon- en leefmilieu. Deze regel ziet niet op opkoopbescherming noch op de huisvestingsvergunning als bedoeld in deze verordening (voorrrangsregeling).

Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2025

Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2025

De raad van de gemeente Oss;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss;

Gelet op:

Artikel 21 e.v. van de Huisvestingswet 2014,

Artikelen 1 t/m 8 van de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025 en

Titel 4.3 (artikel 4.81 e.v.) van de Algemene wet bestuursrecht

Besluit vast te stellen:

“Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2025”,

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1. Definities

In aanvulling op het bepaalde in de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025 wordt in deze beleidsregels verstaan onder:

1. *De verordening*: de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025 (dan wel de verordening die hiervoor op een later tijdstip in de plaats treedt).
2. *Meldingen van overlast*: iedere formele uiting van ontevredenheid over de wijze van bewoning van een in onzelfstandige wooneenheden omgezet pand, die in de directe omgeving van het betreffende pand waarneembaar is.
3. *Directe omgeving*: een straal van 150 meter rond het om te zetten (dan wel reeds omgezette) pand. Deze grens omvat redelijkerwijs de belanghebbenden, relevante meldingen van overlast en andere factoren die worden afgewogen bij een aanvraag.
4. *Ambtelijke adviesgroep*: een door het college van burgemeester en wethouders aangestelde adviesgroep van ambtenaren die advies geven over de vraag of in geval van omzetting sprake is van onaanvaardbare negatieve inbreuk zoals bedoeld in artikel 5 eerste lid, onder c van de Verordening.

5. *Aanvraagformulier*: het digitale aanvraagformulier voor een omzettingsvergunning

Hoofdstuk 2. Regels

In deze beleidsregels wordt nader invulling gegeven aan de volgende artikelen

uit hoofdstuk 2 van de verordening

- De leefbaarheidstoets (Art. 5, lid 2)
- Nadere voorwaarden en voorschriften aan vergunning (Art. 6)

Artikel 2.1 De leefbaarheidstoets

Ter uitvoering van artikel 6 lid 1 sub c van de verordening geldt het volgende:

Met de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid, in de directe omgeving van de zelfstandige woonruimte waarvoor een omzettings- of onttrekkingsvergunning wordt aangevraagd, in kaart gebracht. Onderzocht wordt of het woonmilieu van de wijk, buurt of straat al onder druk staat, dan wel of redelijkerwijs kan worden verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid op ontoelaatbare wijze toeneemt. De volgende vragen worden door de ambtelijke adviesgroep in dat kader beantwoord:

- A. Hoe scoort de wijk/het stadsdeel op leefbaarheid (bijvoorbeeld via Wijkfoto Oss, OssStat, CBS Statline en in de Leefbarometer)
- B. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren? De bronnen genoemd onder A. geven een momentopname en zijn daarmee onvoldoende om een goed en volledig beeld van de situatie te krijgen. Daarom wordt er ook navraag gedaan bij de afdelingen Wijkzaken van M&M, RO en Vergunningverlening, Toezicht & Handhaving van de gemeente Oss. Daarnaast wordt de politie (wijkagent) gevraagd om de registraties van de politie ter zake, inclusief duiding. Tenslotte worden eventuele reacties van omwonenden op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.
- C. Is er sprake van overlast door bestaande kamerbewoning? Hierbij wordt informatie verzameld over het aantal en de aard van meldingen van overlast en handhavingsacties in de directe omgeving van de het pand.
- D. Zijn er nog overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de omgeving? Hierbij wordt bedoeld op de eventuele aanwezigheid van bijvoorbeeld (mogelijk overlastgevende) horecagelegenheden, coffeeshops, prostitutie en mogelijke andere overlast gevende situaties. Indien er sprake is van de aanwezigheid van twee of meer van deze situaties, binnen een straal van 150 meter van het pand waarvoor de aanvraag wordt gedaan, dan luidt het advies om de vergunning te weigeren.

Artikel 2.2. Uitvoering van de toets

Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijke adviesgroep ingesteld. De ambtelijke adviesgroep bestaat uit 3 personen: een medewerker van de afdeling Mens en Maatschappij met kennis van de betreffende wijk, een medewerker van de afdeling RO en een medewerker van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.

De adviesgroep komt periodiek bijeen en geeft aan het bevoegd gezag een integraal schriftelijk ambtelijk advies met betrekking tot aanvragen voor een omzettings- of onttrekkingsvergunning, dan wel met betrekking tot handhavend optreden, inclusief het intrekken van een reeds verleende vergunning, naar aanleiding van klachten over overlast. Een advies kan alleen worden uitgebracht indien alle expertises zijn vertegenwoordigd. Het bevoegd gezag betreft het advies bij haar besluitvorming omtrent de aanvraag of handhavingszaak.

Artikel 2.3 Nadere voorwaarden en voorschriften aan vergunning

Als de aanvraag tot omzetting verleend kan worden, dan wordt aan de vergunning een aantal voorwaarden en voorschriften verbonden met betrekking tot het waarborgen van de leefbaarheid ook nadat vergunningverlening heeft plaatsgevonden. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbinden:

1. De onzelfstandige wooneenheden worden verhuurd middels schriftelijke huurcontracten, waarbij de hoogte van de huur wordt berekend volgens de regels van het woningwaarderingstelsel.
2. De eigenaar voorkomt dat de verhuur ten koste gaat van de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende kamergewijs bewoonde pand.
3. Het pand waarin kamers worden bewoond (als ook de kamers zélf) verkeert (verkeren) in goede staat van onderhoud en wordt (worden) ook in goede staat van onderhoud gehouden.
4. De eigenaar realiseert na omzetting een degelijke en afsluitbare voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval (vuilniszakken e.d.), in pandig of in de voor- of achtertuin.
6. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn door eigenaar/verhuurder huis- en leefregels (huishoudelijk reglement) opgesteld en wordt er toegezien op naleving daarvan door de bewoners.
7. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij de eigenaar/verhuurder zélf dan wel een derde, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
 - a. toeziet op de hygiëne, veiligheid en overlast;
 - b. aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;

- c. een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand;
- d. zich kenbaar maakt in de directe omgeving van het pand als beheerder.

8. De eigenaar dient mee te werken aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van overlast.

Artikel 3. Inwerkingtreding en citeertitel

- 1. De beleidsregels treden in werking op 1 juli 2025
- 2. De beleidsregels kunnen worden geciteerd als 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2025'.

Toelichting Beleidsregels

Algemeen

In deze beleidsregels wordt een nadere uitwerking gegeven van de regels voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte zoals vastgelegd in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en hoofdstuk 1 van de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025.

Het college gaat bij een aanvraag om een vergunning voor omzetting of onttrekking uit van een belangenafweging tussen enerzijds het belang van het behoud en/of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, en anderzijds het belang van de aanvrager van een vergunning.

Onder het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste aan zelfstandige woonruimte. Bij het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu gaat het met name om de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 2.1 en 2.2 De leefbaarheidstoets

In de verordening is bepaald dat de woningen in aangewezen wijken met een waarde tot aan de actuele betaalbaarheidsgrens aan een fysieke toets en een leefbaarheidstoets moeten voldoen. De voorwaarden van de fysieke toets zijn opgenomen in de verordening. De wijze waarop de impact op de leefbaarheid wordt getoetst is opgenomen in deze beleidsregels. Daarmee is het brede begrip leefbaarheid gevat in een aantal concrete zaken zoals scores in monitorsystemen en aantallen meldingen, aangevuld met kwalitatieve duidingen van wijkprofessionals, zoals wijkmanagent, politie en toezicht & handhaving.

Als niet wordt voldaan aan een of beide onderdelen van de toets, de fysieke eisen en de leefbaarheidstoets, wordt de aanvraag voor de omzettingsvergunning geweigerd.

Een melding inzake overlast als voornoemd wordt bij voorkeur via de daartoe van gemeentewege bestemde centrale methode geuit, zowel digitaal als schriftelijk. Een melding kan ook via andere gebruikelijke gemeentelijke kanalen worden geuit. Een melding van overlast bij kamerverhuur door de politie geldt ook als melding zoals hier bedoeld.

Artikel 2.3. Nadere voorwaarden en voorschriften

Dit artikel richt zich op de rol van de eigenaar/verhuurder in het kader van de leefbaarheid. De verhuurder van kamerverhuurpanden heeft verantwoordelijkheid voor een goede gang van zaken rond de verhuur, het voorkomen en tegengaan van overlast en contacten in de buurt. In dit artikel is dit uitgewerkt in een aantal voorwaarden die aan de vergunning worden gekoppeld. Hiermee beogen we de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen. Deze voorwaarden en voorschriften kunnen ook worden toegepast op vergunningen die onder het overgangsrecht vallen.

Artikel 3. Inwerkingtreding en citeertitel

De beleidsregels horen bij de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025.

Deze verordening wordt op 1 juli 2025 van kracht. Daarom treden deze beleidsregels op dezelfde datum in werking.