

AANVRAAG VERGUNNING HUISVESTINGSVERORDENING ROSENDAAL 2025

(Lees voor u dit formulier invult eerst de toelichting)

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rosendaal

T.a.v. de afdeling Vergunningen

Postbus 5000

4700 KA Rosendaal

Adres pand: _____

1. De gegevens van de eigenaar*¹

Naam en voorletters: _____

Indien zakelijk
Bedrijfsgegevens: _____

KvK-nummer: _____

Straat en huisnummer: _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

BSN: _____

¹ Indien de gemachtigde of aanvrager een bedrijf is moet u de bedrijfsgegevens doorgeven.

2. De gegevens van de gemachtigde²

Naam en voorletters: _____

Indien zakelijk
Bedrijfsgegevens: _____

KvK-nummer: _____

Straat en huisnummer: _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

BSN: _____

² U moet een volmacht bijsluiten waarin de eigenaar van de woning u de volmacht geeft om een vergunning op grond van de huisvestingsverordening aan te vragen.

1. Algemeen*

A. Wat is de actuele WOZ-waarde van uw woning?³

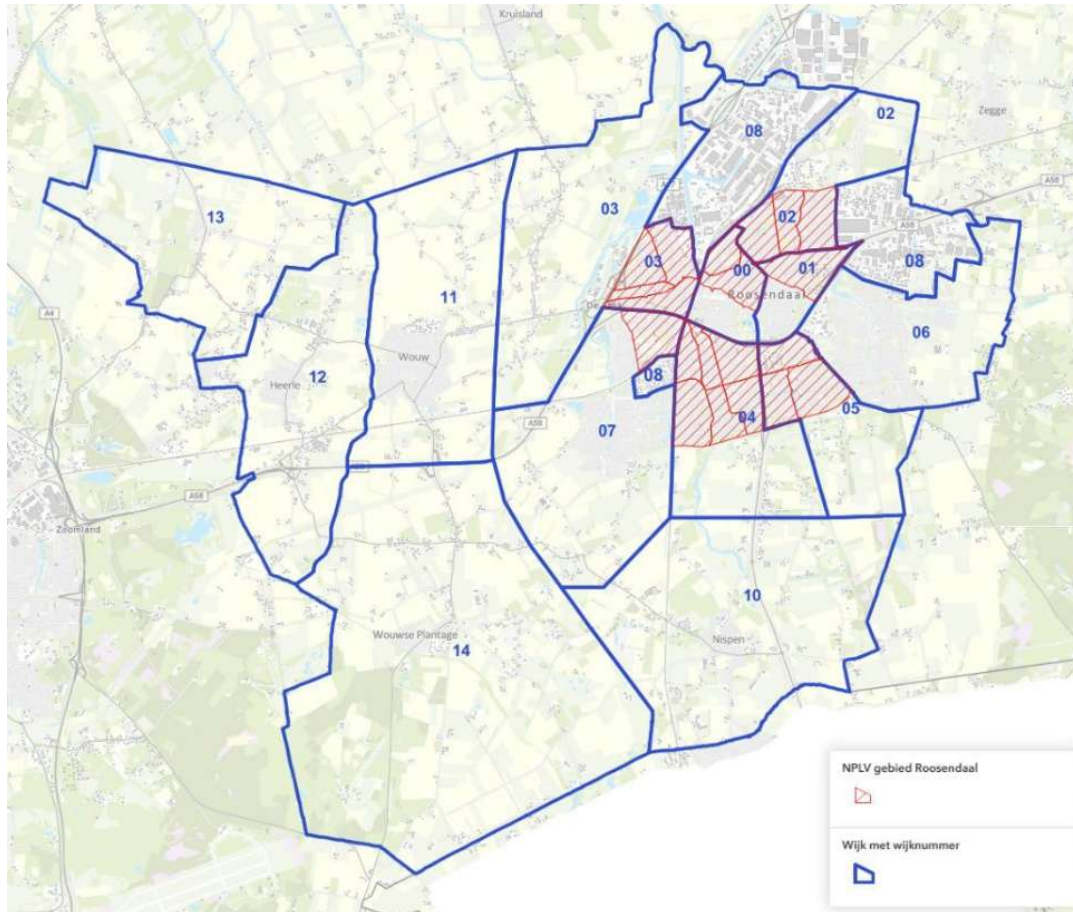
€ _____,-

B. In welke wijk staat de woning:

- | | |
|--|--|
| ☐ Wijk 00 Centrum | ☐ Wijk 01 Oost |
| ☐ Wijk 02 Noord | ☐ Wijk 03 West |
| ☐ Wijk 04 Groot Kroeven | ☐ Wijk 05 Langdonk |
| ☐ Wijk 06 Kortendijk | ☐ Wijk 07 Tolberg |
| ☐ Wijk 08 Industriegebieden | ☐ Wijk 10 Nispen |
| ☐ Wijk 11 Wouw | ☐ Wijk 12 Heerle |
| ☐ Wijk 13 Moerstraten | ☐ Wijk 14 Wouwse Plantage |

³ Indien dit afwijkt van de WOZ-Waarde zoals aangegeven in het WOZ-Waardeloket moet u dit kunnen aantonen.

[gebied vergunningplicht huisvestingsverordening](#) (via deze link kunt u de onderstaande kaart in detail bekijken)



Afbeelding ter illustratie.

Welke vergunning wilt u aanvragen (kruis aan wat van toepassing is):

- ☐ 1. Vergunning voor onttrekking van woonruimte (dit is het gebruiken van – een deel – van de woning voor iets anders dan bewoning, of het slopen van de woonruimte) Ga door naar 2
- ☐ 2. Vergunning voor omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten (dit is bijvoorbeeld het gaan verhuren van kamers)⁴ Ga door naar 3
- ☐ 3. Vergunning voor het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen.⁵ Ga door naar 4
- ☐ 4. Verhuurvergunning Opkoopbescherming voor het verhuren of in gebruik geven van een woning die u korter dan vier jaar in eigendom heeft en die u zelf niet gaat bewonen. Ga door naar 5

⁴ kamerverhuur niet meer is toegestaan (Paraplubestemmingsplan Wonen). Aanvragen voor omzetting worden hieraan getoetst.

⁵ de aanvraag eerst/ook zal worden beoordeeld vanuit het omgevingsplan en het Bbl

Let op. Bij het aanvragen van een vergunning op basis van de Huisvestingsverordening kan het zijn dat u eerst een omgevingsvergunning nodig heeft. Beschikt u hier niet over, dan kunnen wij geen vergunning verstrekken in het kader van de huisvestingsverordening

2. Onttrekkingsvergunning (artikel 3, eerste lid, onder a)

U verzoekt op grond van de Huisvestingsverordening een vergunning voor het onttrekken en onttrokken houden van woonruimte aan de bestemming tot bewoning

A. Vraagt u de vergunning aan ten behoeve van sloop?⁶

☐ Ja

☐ Nee

B. Indien Wijk 00 Centrum: vraagt u de vergunning aan ten behoeve van middel- en/of zware horeca in het centrum?⁷

☐ Ja

☐ Nee

C. Waarvoor wordt de woonruimte nu gebruikt?

D. Wat wordt de functie van de ruimte na het onttrekken van de woonruimte aan de woonbestemming?

Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen (artikel 4, lid 11 van de Huisvestingsverordening).

Toe te voegen bijlagen:

- Kopie eigendomsbewijs;
- Kopie beschikking WOZ-waarde (indien van toepassing);
- Volmacht (indien van toepassing);
- Recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel (indien van toepassing);
- Opgave van het beoogde functie/gebruik;
- Stukken die betrekking hebben op de bestaande situatie:
 - Contracten/overeenkomsten/afspraken voor huur of koop;
 - Plattegrond/tekening (met maatvoering) waarop het aantal kamers, de woonoppervlakte, de woonlaag of woonlagen en de buitenruimte zijn aangegeven;
 - Door een terzake deskundige opgesteld rapport over de huidige bouwkundige staat.
- Overige bij u bekende informatie die relevant is voor beoordeling van de aanvraag.

⁶ Indien u Ja invult kan u gevraagd worden dit toe te lichten en/of aanvullende stukken in te dienen, zie toelichting.

⁷ Indien u Ja invult kan u gevraagd worden dit toe te lichten en/of aanvullende stukken in te dienen, zie toelichting.

3. Omzettingsvergunning (artikel 3, eerste lid, onder b)

U verzoekt op grond van de Huisvestingsverordening een vergunning tot het omzetten en omgezet houden van een zelfstandige woonruimte in drie of meer onzelfstandige woonruimten (kamers).

1. Huidige situatie

Wat is de huurprijs of koopprijs van de woonruimte?

Wat is het huidige gebruik van de woonruimte?

Wat is de totale gebruiksoppervlakte?

Wat is het totale aantal kamers?

En op welke woonlaag?

Waaruit bestaat de buitenruimte?

Wat is de staat van onderhoud?

Goed/Gemiddeld/Slecht

2. Beoogde situatie

Waarvoor gaat u de omzetting gebruiken?

Wat is/wordt het te realiseren aantal kamers?

Wat is/wordt de gebruiksoppervlakte per kamer? (Op basis van NEN 2580)

Wat is de kale huurprijs?

Wat zijn de bijkomende maandelijkse kosten?

Gaat u het pand opknappen, veranderen of verbouwen?

Ja/Nee

A. Kunt u aantonen dat met de omzetting wordt voldaan aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt aan bestaande bouwwerken?

☐ Ja, u dient de stukken die dit aantonen toe te voegen in de bijlage ☐ Nee

B. Kunt u aantonen dat u met de omzetting voorziet in een fietsvoorziening zoals aangegeven in de Huisvestingsverordening onder artikel 6, lid 4 onder f.

☐ Ja, u dient de stukken die dit aantonen toe te voegen in de bijlage ☐ Nee

C. Kunt u aantonen aan de hand van een akoestisch onderzoek dat de omzetting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidshinder voor omringende woonruimten?

☐ Ja, u dient de stukken die dit aantonen toe te voegen in de bijlage ☐ Nee

D. Heeft de omzetting als doel het kortdurende, tijdelijk verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van arbeidsvoorwaarde, aan werknemers te verhuren van onzelfstandige woonruimten?

☐ Ja ☐ Nee

Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen (artikel 4 van de huisvestingsverordening).

Toe te voegen bijlagen:

- Eigendomsbewijs;
- WOZ-Waarde indien van toepassing;
- Volmacht indien van toepassing;
- Inschrijving KvK indien van toepassing;
- Omgevingsvergunning;
- Bestaande situatie:
 - Contracten/overeenkomsten/afspraken voor huur of koop;
 - Plattegrond/tekening;
 - Een door een deskundige gemaakte beschrijving en beoordeling van de bouwkundige staat.
- Nieuwe situatie:
 - Situatietekening en nieuwe plattegrond woonruimte met aantal kamers, woonoppervlakte, woonlaag, en de buitenruimte (balkon, dakterras of tuin): voorzien van maatvoering conform NEN 2580;
 - Plattegrond en situatie fietsenstalling;
 - Brandwerendheid (wdbdo);
 - Een door een deskundige opgesteld geluidsrapport in het kader van leefbaarheid;
 - Gebruiksoppervlakte per kamer en per persoon;
 - Schriftelijke huurovereenkomst zoals voorgeschreven in de Wet Goed Verhuurderschap;
 - Het aantal niet-openbare parkeerplaatsen conform de nota parkeernormen gemeente Roosendaal;
- Bewijs beheer door een SNF geregistreerde instelling en KvK (bij omzetting tot 4 of meer onzelfstandige woonruimten);
- Overige bij u bekende informatie die relevant is voor beoordeling van de aanvraag.

4. Splitsingsvergunning (artikel 3, eerste lid, onder c, en tweede lid)

Verzoekt op grond van de Huisvestingsverordening een vergunning tot het splitsen van een woning, zoals bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder e, en artikel 22, eerste lid van de Huisvestingswet-2014, betreffende het verbouwen van een zelfstandige woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten, waaronder ook begrepen de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, eerste en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek;

1. Huidige situatie

Wat is de huurprijs of koopprijs van de woonruimte?	_____
Wat is het huidige gebruik van de woonruimte?	_____
Wat is de totale gebruiksoppervlakte?	_____
Wat is het totale aantal kamers?	_____
Op welke verdieping zijn deze kamers?	_____
Heeft de woning een buitenruimte?	_____
Heeft de woning een berging?	_____
Wat is de staat van onderhoud?	Goed/Gemiddeld/Slecht

2. Beoogde situatie

Wat is het doel van de splitsing?	_____
-----------------------------------	-------

Gaat u het pand opknappen, veranderen of verbouwen?	Ja/Nee
---	--------

A. Kunt u aantonen dat wordt voorzien in een fietsvoorziening zoals aangegeven in de huisvestingsverordening onder artikel 6, lid 4 onder f.

☐ Ja, u dient de stukken die dit aantonen toe te voegen in de bijlage	☐ Nee
--	------------------------------

Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen (artikel 4 van de huisvestingsverordening).

Toe te voegen bijlagen

- Eigendomsbewijs;
- WOZ-Waarde indien van toepassing;
- Volmacht indien van toepassing;
- Inschrijving KvK indien van toepassing;
- Omgevingsvergunning;
- Bestaande situatie:
 - Contracten/overeenkomsten/afschriften voor huur of koop;
 - Plattegrond/tekening;
 - Een door een deskundige gemaakte beschrijving en beoordeling van de bouwkundige staat.
- Nieuwe situatie:
 - Situatietekening en volledige plattegrond van de nieuwe zelfstandige woonruimte met de woonoppervlakte, woonlaag, en de buitenruimte (balkon, dakterras of tuin): voorzien van maatvoering conform NEN 2580;
 - Plattegrond en situatie fietsenstalling;
 - Brandwerendheid (wbdbo);
 - Een door een deskundige opgesteld geluidsrapport in het kader van leefbaarheid.
- Indien de nieuwe woning voor verhuur is bestemd:
 - De puntentelling op grond van het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte (Wet betaalbare huur);
 - Schriftelijke huurovereenkomst zoals voorgeschreven in de Wet Goed Verhuurderschap.
- Het aantal niet-openbare parkeerplaatsen conform de nota parkeernormen gemeente Roosendaal;
- Overige bij u bekende informatie die relevant is voor beoordeling van de aanvraag.

Bij een vergunningaanvraag voor kadastrale splitsing zijn de ook volgende documenten nodig:

- Schriftelijke goedkeuring VvE waarin het gestelde uit de huisvestingsverordening staat;
- Splitsingsplan met tekening (zoals bedoeld in artikel 5:109, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek);
- Taxatierapport conform voorwaarde huisvestingsverordening;
- Binnen 1 jaar na onherroepelijk worden splitsingsvergunning een notarieel afschrift van de akte van splitsing.

Als vergunning wordt gevraagd voor splitsing in 3 of meer appartementsrechten zijn ook de volgende documenten nodig:

- Concept splitsingsakte;
- Een meer jaren onderhoudsprogramma;
- Overzicht van de voorschotbijdragen per appartementsrecht.

5. Verhuurvergunning Opkoopbescherming (artikel 9)

Verzoekt op grond van de Huisvestingsverordening een vergunning tot het verhuren/in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte zoals bedoeld in artikel 8, eerste lid, gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving in de openbare registers.

- ☐ 1. Aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar. (dit moet worden aangetoond).
- ☐ 2. Voor een tijdelijke periode van maximaal 12 maanden (géén toeristische verhuur) nadat u éérst zelf minimaal 12 maanden in de woning heeft gewoond. (U moet dit kunnen aantonen).
- ☐ 3. Omdat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte⁸.

Gegevens van de huurder(s)/gebruiker(s) (alleen bij 1 & 2)

Op grond waarvan wordt deze vergunning _____
aangevraagd?

Naam en voorletters: _____

Huidige woonadres _____

Postcode en woonplaats: _____

Verwantschap met eigenaar (alleen bij 1): _____

Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen (artikel 4 van de huisvestingsverordening).

Toe te voegen bijlagen

- Eigendomsbewijs;
- WOZ-Waarde;
- Volmacht indien van toepassing;
- Inschrijving KvK indien van toepassing;
- Uittreksel Kadaster met de datum van inschrijving van de leveringsakte;
- Bewijs dat op deze datum van inschrijving:
 - De woning in gebruik was en/of verhuurd;
 - Dit gebruik al langer dan 6 maanden bestond;
 - Er nog geen vergunningplicht was voor deze woning;
- Indien van toepassing: bewijs van verwantschap eigenaar > huurder(s)/gebruiker(s);
- Indien van toepassing: bewijs dat u voorafgaand aan deze aanvraag minimaal 12 maanden zelf in de woning heeft gewoond;
- Indien van toepassing: onlosmakelijkheid van de woonruimte met winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de inschrijving KvK;
- Overige bij u bekende informatie die relevant is voor beoordeling van de aanvraag.

⁸ U moet de onlosmakelijkheid aantonen aan de hand van stukken.