

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Schiedam houdende regels omtrent beheer woonruimtevoorraad (Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020)

De raad van de gemeente Schiedam;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2019 met kenmerk 19INT00247 Gelet op de artikelen 149 en 156 Gemeentewet en artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b en het bepaalde in hoofdstuk 4 en 6 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020:

Paragraaf 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. In deze Verordening wordt verstaan onder:
 - a. 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;
 - b. flat- of portiekwoning: woonruimte gelegen in een woongebouw waarbij de toegang vanaf de openbare weg gedeeld wordt met andere in dat woongebouw gelegen woonruimten;
 - c. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - d. huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders, hebben aangetoond een duurzame gemeenschappelijke huishouding te voeren;
 - e. kamergewijze bewoning: het bewonen van onzelfstandige woonruimte;
 - f. kadastraal splitsen: het splitsen van woonruimte als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de wet en het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten als bedoeld in artikel 22 lid 2 van de wet;
 - g. kantoor aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als kantoor door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;
 - h. onttrekken: het onttrekken van woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de wet;
 - i. omzetten van woonruimte: het omzetten van woonruimte als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet;
 - j. onzelfstandige woonruimte: bewoonde of kennelijk voor bewoning geschikte of bedoelde ruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
 - k. praktijkruimte aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als praktijkruimte door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;
 - l. verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020
 - m. wet: de Huisvestingswet 2014;
 - n. woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten zoals bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet;
 - o. WOZ - waarde: de voor het kalenderjaar 2018 geldende, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde, waarde.
2. Van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder d, is sprake, indien:
 - a. de bewoners van plan zijn om langdurig samen te blijven wonen (duurzaamheid); en
 - b. er sprake is van wederzijdse zorg tussen de bewoners; en
 - c. het huishouden niet in een periode van één jaar van samenstelling veranderd is, tenzij de veranderingen naar algemene maatstaven binnen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden passen; en
 - d. de gemeenschappelijke ruimten door de bewoners worden gedeeld; en
 - e. er een gezamenlijk huurcontract is, waarin de namen van alle bewoners vermeld staan; en
 - f. de bewoners zelf het initiatief tot samenwoning hebben genomen; en
 - g. er een huisvestingsvergunning aanwezig is, indien vereist.
3. Met een duurzaam gemeenschappelijk huishouden als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder d, en het vorige lid wordt gelijkgesteld: een groep van ten hoogste drie vergunninghouders als

bedoeld in artikel 1 lid 1, onder g, van de wet die geen gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren, maar gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling door burgemeester en wethouders gehuisvest worden of zijn in één woning.

Paragraaf 2. Vergunning voor onttrekken, omzetten en woningvorming

Artikel 2. Vergunningplicht voor onttrekken, omzetten en woningvorming

1. Woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor aan huis of praktijkruimte aan huis door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken (onttrekken);
 - b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet (omzetten);
 - c. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten (woningvorming).
2. Van de vergunningplicht als bedoeld in het eerste lid onder b zijn de volgende situaties uitgezonderd:
 - a. De eigenaar en de leden van zijn duurzame gemeenschappelijke huishouden zijn in de, in het eerste lid onder de aanhef genoemde, woonruimte woonachtig; of
 - b. De eigenaar heeft in de, in het eerste lid onder de aanhef genoemde, woonruimte onzelfstandige woonruimte in gebruik gegeven aan ten hoogste twee personen, die geen deel uitmaken van zijn duurzame gemeenschappelijke huishouden. Het totaal aantal bewoners van de, in het eerste lid onder de aanhef genoemde, woonruimte bedraagt maximaal drie inclusief de eigenaar; of
 - c. De eigenaar de, in het eerste lid onder de aanhef genoemde, woonruimte in gebruik heeft gegeven aan één duurzaam gemeenschappelijk huishouden, zonder er zelf te wonen; of
 - d. De eigenaar de, in het eerste lid onder de aanhef genoemde, woonruimte in gebruik heeft gegeven aan maximaal twee personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, zonder er zelf te wonen.
3. Van de vergunningplicht als bedoeld in het eerste lid onder b zijn voorts de volgende situaties uitgezonderd:
 - a. De, in het eerste lid onder de aanhef genoemde woonruimte, wordt bewoond door maximaal drie personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen als bedoeld in artikel 1, lid 2; en
 - b. De, in het eerste lid onder de aanhef genoemde woonruimte, is geen flat- of portiekwoning; en
 - c. De woonruimte die niet in Schiedam Oost of West gelegen is;

Artikel 3. De vergunningaanvraag

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. De in lid 1 bedoelde aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft; en
 - b. de naam en het adres van de eigenaar van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft; en
 - c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en een door een deskundige gemaakte beschrijving en beoordeling van de bouwkundige staat van onderhoud; en
 - d. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs of verkoopprijs, het woonoppervlak, het aantal kamers, de bouwtekening of omgevingsvergunning in verband met de realisatie van de beoogde situatie, het aantal niet-openbare parkeerplaatsen dat ter beschikking staat aan de bewoners van de in de beoogde situatie te realiseren woonruimten.

Artikel 4. Voorwaarden en voorschriften

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt de voorwaarde verbonden dat van de vergunning binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn gebruik moet worden gemaakt.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen voorts voorwaarden gesteld en voorschriften worden verbonden als dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is;
 - a. ter bescherming van het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad; of

- b. ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft; of
 - c. ter voorkoming van ernstige overlast, ernstig gevaar of vervuiling.
3. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan voor bepaalde tijd verleend worden indien, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - a. de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte; of,
 - b. dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is ter bescherming van het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad.
4. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet, verleend ten behoeve van kamergewijze bewoning, is zaaks- en persoonsgebonden en niet overdraagbaar, tenzij er sprake is van overdracht onder algemene titel zoals bij erfopvolging, boedelmenging en fusie.
5. Een vergunning als bedoeld in lid 4 bevat in ieder geval:
 - a. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
 - b. het aantal onzelfstandige woonruimten dat bij gebruikmaking van de vergunning mag worden gecreëerd, met daarbij het maximum aantal personen ten behoeve waarvan slaapplekken gecreëerd mag worden; en
 - c. de duur van de vergunning.
6. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, onder c, van de wet vervalt van rechtswege, indien deze gedurende 3 kalenderjaren, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, niet wordt gebruikt.

Artikel 5. Weigeringsgronden ten aanzien van onttrekken, omzetten en woningvorming

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken, omzetten of woningvormen gediende belang;
 - b. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders vanuit het oogpunt van grootte, indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen onttrekken, omzetten of woningvorming verzet;
 - c. het onder a of b genoemde belang naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden of verbinden van voorschriften aan de vergunning;
 - d. het verlenen van de vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - e. de aanvrager van de vergunning niet de eigenaar is van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Een vergunning voor omzetting of woningvorming als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt geweigerd indien de aanvraag ziet op een woonruimte die gelegen is in één van de hiervoor door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden.
3. Een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd indien de uit woningvorming beoogde woonruimte niet beschikt over een gebruiksoppervlakte van minimaal 70 m².
4. Een vergunning voor woningomzetting als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt geweigerd indien de uit woningomzetting ontstane woonruimte niet beschikt over een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per persoon.
5. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door burgemeester en wethouders.

Artikel 6. Intrekking van de vergunning

In aanvulling op het bepaalde in artikel 26 van de wet kan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet ingetrokken worden als het gebruik van het gebouw, ten behoeve waarvan de vergunning verleend is, ernstige overlast of ernstig gevaar veroorzaakt.

Paragraaf 3. Vergunning voor kadastraal splitsen

Artikel 7. Vergunningplicht voor kadastraal splitsen

Woonruimten met een WOZ-waarde tot en met €250.000 gelegen in de artikel 1 van bijlage 1 genoemde delen van de gemeente, mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, lid 1 en 4, van Boek 5 van het Burgerlijk

Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 8. De vergunningaanvraag

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het adres van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft; en
 - b. de naam en het adres van de eigenaar van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft; en
 - c. een tekening als bedoeld in artikel 109, lid 2, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; en
 - d. een door een deskundige opgemaakt rapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de bouwkundige staat van onderhoud; en
 - e. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud; en
 - f. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs of verkoopprijs, de bouwtekening of omgevingsvergunning in verband met de realisatie van de beoogde situatie, het aantal niet-openbare parkeerplaatsen dat ter beschikking staat aan de bewoners van de in de beoogde situatie te realiseren woonruimten.

Artikel 9. Weigeringsgronden ten aanzien van kadastraal splitsen

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het splitsen gediende belang;
 - b. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders vanuit het oogpunt van grootte, indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet;
 - c. het onder a of b genoemde belang naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden of verbinden van voorschriften aan de vergunning;
 - d. het verlenen van de vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door burgemeester en wethouders.

Paragraaf 4. Bestuurlijke boete

Artikel 10. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet, of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor het overtreden van de verboden, bedoeld in artikel 21 of 22, van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorschriften of voorwaarden, bedoeld in artikel 24 van de wet, wordt bepaald overeenkomstig het in Bijlage 2 bepaalde.

Paragraaf 5. Slotbepalingen

Artikel 11. Nadere regels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere regels vast te stellen.

Artikel 12. Onvoorziene omstandigheden

Daar waar de Verordening niet in voorziet beslist burgemeester en wethouders.

Artikel 13. Overgangsrecht

1. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze Verordening blijft van toepassing op:

- a. een aanvraag voor dan wel besluit tot vergunningverlening, als bedoeld in de artikel 21 van de Huisvestingswet, of tot wijziging of intrekking daarvan, ingediend dan wel genomen vóór inwerkingtreding van deze Verordening;
 - b. een besluit tot oplegging van een bestuurlijke sanctie, als bedoeld in artikel 5:2 lid 1, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, genomen vóór inwerkingtreding van deze Verordening wegens een overtreding van het bepaalde in artikel 21 van de Huisvestingswet.
2. Aan de eigenaar, die zijn woonruimte aantoonbaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening verhuurde, in de zin van artikel 2, eerste lid, onder b van deze verordening, wordt ingevolge deze Verordening een vergunning voor omzetten (kamerverhuur) voor onbepaalde tijd verleend, indien:
- a. de omzetting van de betreffende woonruimte ingevolge de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016 buiten de vergunningplicht dan wel onder de vrijstelling viel, maar sinds de inwerkingtreding van deze verordening vergunningplichtig is geworden; en
 - b. de eigenaar uiterlijk 1 juni 2020 een vergunningaanvraag voor omzetten van de betreffende woonruimte heeft ingediend bij burgemeester en wethouders; en
 - c. burgemeester en wethouders vanaf 6 maanden voorafgaand aan inwerkingtreding van deze verordening geen woonoverlast aangaande de betreffende woonruimte hebben geconstateerd.

Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2020 en vervalt op 1 januari 2024.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2019.

De griffier,

J.W. Scherpenzeel

De voorzitter,

C.H.J. Lamers

Bijlage I.

Artikel 1.

Op de volgende wijken van de gemeente Schiedam is het bepaalde in artikel 7 van de Verordening van toepassing:

- a. Centrum;
- b. Oost;
- c. West;
- d. Zuid;
- e. Nieuwland;
- f. Groenoord.

Bijlage II. Maatregelentabellen

Onvergund onttrekken, samenvoegen en vormen van woonruimte	Bestuurlijke boete
A. Eerste overtreding art. 21 onder a, b en d Huisvestingswet	€ 2.000
B. Tweede overtreding art. 21 onder a, b en d Huisvestingwet	€ 4.000
C. Derde overtreding art. 21 onder a, b en d Huisvestingswet	€ 8.000
D. Vierde overtreding en verder art. 21 onder a, b en d Huisvestingswet	€ 18.500
Onvergund onttrekken, samenvoegen en vormen van woonruimte vanuit bedrijfsmatige exploitatie	Bestuurlijke boete
A. Eerste overtreding art. 21 onder a, b en d Huisvestingswet	€ 4.000
B. Tweede overtreding art. 21 onder a, b en d Huisvestingwet	€ 8.000
C. Derde overtreding art. 21 onder a, b en d Huisvestingswet	€ 16.000
D. Vierde overtreding en verder art. 21 onder a, b en d Huisvestingswet	€ 18.500
Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte en onvergund kadastraal splitsen van woonruimte	Bestuurlijke boete
A. Eerste overtreding art. 21 onder c en art. 22 Huisvestingswet	€ 4.000
B. Tweede overtreding art. 21 onder c en art. 22 Huisvestingwet	€ 6.000
C. Derde overtreding art. 21 onder c en art. 22 Huisvestingswet	€ 12.000
D. Vierde overtreding en verder art. 21 onder c en art. 22 Huisvestingswet	€ 18.500
Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte en onvergund kadastraal splitsen van woonruimte vanuit bedrijfsmatige exploitatie	Bestuurlijke boete
A. Eerste overtreding art. 21 onder c en art. 22 Huisvestingswet	€ 8.000
B. Tweede overtreding art. 21 onder c en art. 22 Huisvestingwet	€ 12.000
C. Derde overtreding art. 21 onder c en art. 22 Huisvestingswet	€ 18.500
D. Vierde overtreding en verder art. 21 onder c en art. 22 Huisvestingswet	€ 18.500

Toelichting

1. Algemene toelichting

1.1 Aanleiding

De Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016 is met ingang van 1 januari 2020 vervallen. Met deze Verordening kunnen we als gemeente sturen op de wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Uitsluitend in deze verordening, voor de duur van vier jaar, kan de gemeenteraad regels geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. Deze Verordening maakt onderdeel uit van de gemeentelijke Woonvisie, waarin de gewenste en noodzakelijke ontwikkelingen worden geschetst op het terrein van wonen voor de middellange termijn.

1.2 Waarom regels over de woonruimtevoorraad?

Een van de kernopgaven binnen de Woonvisie is het realiseren een gedifferentieerde, evenwichtige woningvoorraad. Een woningvoorraad die het voor Schiedammers mogelijk maakt een wooncarrière te maken en Schiedammers aan de stad bindt. En een woningvoorraad van een betere kwaliteit die bijdraagt aan leefbare woonbuurten. Het verbeteren en toekomstbestendig maken van de woningvoorraad is belangrijk omdat Schiedam groeit. Naar verwachting zowel in aantallen bewoners als huishoudens. Daarom bouwen we extra woningen om deze groei op te vangen. Naast de nieuwbouwpoging kijken we ook naar de bestaande woningvoorraad. Door deze intensiever te gebruiken vangen we een deel van de groei op. Het is echter van belang dat de nadelige effecten hiervan beperkt blijven. Zo wordt het door verkamering en bouwkundige splitsing van woningen voor gezinnen steeds lastiger om een woning te vinden. De regels in de Verordening maken het mogelijk om te sturen op de wijzigingen in de woningvoorraad. En de juiste woningen op de juiste plek te realiseren. Een uitgebreide onderbouwing van de noodzaak tot sturing in de woonruimtevoorraad is te vinden in de "Evaluatie Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016".

2. Artikelsgewijze toelichting

Dit hoofdstuk van de toelichting bevat een artikelsgewijze toelichting op de Verordening. In bepaalde andere gevallen wordt volstaan met een verwijzing naar de algemene toelichting of wordt een gedeelte van algemene toelichting herhaald.

Artikel 1. Begripsbepalingen

Dit artikel spreekt voor zich.

Wijziging per 1 januari 2020

Artikel 1, lid 1 onder f: definitie *splitsen* gewijzigd naar *kadastraal splitsen*. Dit om verwarring te voorkomen met bouwkundig splitsen.

Artikel 1, lid 1 onder l: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016 gewijzigd naar de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020.

Artikel 1, lid 1 onder o: De peildatum van de WOZ-waarde, is gewijzigd van 2015 naar 2018.

Artikel 1, lid 2: Dit lid bepaalt wat met een duurzaam gemeenschappelijk huishouden wordt bedoeld. Een duurzaam gemeenschappelijk huishouden houdt in dat twee of meer personen samen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en (financieel) voor elkaar zorgen. Zij vallen hierdoor buiten de vergunningplicht voor kamerbewoning vanaf 4 personen. In het huidige beleid is een uitzondering gemaakt voor bewoning van woningen t/m 3 personen in een niet duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Om gezien te kunnen worden als een duurzaam huishouden, moet dit huishouden in het algemeen aan de volgende kenmerken voldoen:

1. de bewoners zijn van plan om langdurig samen te blijven wonen (duurzaamheid);
2. er is sprake van wederzijdse zorg;
3. het huishouden verandert niet van samenstelling binnen een periode van één jaar, tenzij de veranderingen naar algemene maatstaven binnen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden passen;
4. de ruimtes zijn gemeenschappelijk;
5. er is een gezamenlijk huurcontract, waarin de namen van alle huurders vermeld staan;
6. indien vereist, is er een huisvestingsvergunning aanwezig.

Door de definitie aan te passen, is het helder en aan iedereen uitlegbaar aan welke regels voldaan moet worden.

Artikel 2. Vergunningplicht voor onttrekken, omzetten en woningvorming

In dit artikel wordt geregeld voor welke activiteit in de woningvoorraad een vergunningsplicht geldt. In de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016, was het samenvoegen van woningen nog vergunningplichtig voor bepaalde categorieën woonruimte. Deze vergunningplicht is geschrapt omdat de regels hiervoor niet meer nodig zijn. Het aantal aanvragen voor samenvoegingen is nagenoeg nihil. Daarnaast is het samenvoegen van woningen niet onwenselijk gezien de genoemde overwegingen in 1.2 (*Waarom regels over de woningvoorraad?*). *Vergunningplicht voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming* is daarom gewijzigd naar *Vergunningplicht voor onttrekken, omzetten en woningvorming*.

Artikel 2, lid 1: Dit lid bepaalt dat alle woonruimten gelegen in Schiedam, aangewezen worden waar niet zonder vergunning een activiteit zoals bedoeld in artikel 21 van de wet (onttrekken, omzetten en woningvorming) mag plaatsvinden. In de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016 waren er prijs- en gebiedsgrenzen. Deze grenzen zijn losgelaten en de Verordening is van toepassing op alle woonruimten in de gemeente Schiedam. De vorige prijs- en gebiedsgrenzen hebben geleid tot een waterbedeffect. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van woningomzetting (kamerverhuur) en woningvorming naar gebieden die niet aangewezen werden. Gezien de dreigende eenzijdigheid van de woningvoorraad en het toenemend aantal initiatieven voor kleine woningen is meer sturing op de woningvoorraad gewenst. De vergunningplicht voor de hele voorraad voor woningvorming is noodzakelijk gezien dit niet gemakkelijk terug te draaien is. Woningvorming heeft een meer permanent karakter omdat er doorgaans meer bouwkundige ingrepen nodig zijn. Voor woningomzetting (kamerbewoning) geldt er nog steeds een vrijstelling t/m 3 personen. Hiervoor is er dus geen vergunningplicht. In Oost en West geldt deze vrijstelling niet meer en is er een vergunningplicht t/m drie personen. Om de activiteiten te verduidelijken is er achter iedere omschrijving de activiteit zelf benoemd: achtereenvolgend onttrekken, omzetten en woningvorming.

Artikel 2, lid 2 en lid 3: hier is uitgelegd aan welke regels je moet voldoen om voor de vrijstelling t/m drie personen bij kamerbewoning in aanmerking te komen. Enkele zinnen zijn toegevoegd:

- om te voorkomen dat er verwarrende situaties ontstaan, zoals een bewoning van een woonruimte van een gezin, die ook nog eens twee personen laten inwonen. Hierdoor wordt het maximale aantal van drie overschreden. Dit laatste is niet wenselijk: Het totaal aantal bewoners van de woonruimte bedraagt maximaal drie, inclusief de eigenaar.
- om te voorkomen dat een gezin (duurzaam gemeenschappelijk huishouden) of samenwonend koppel vergunningplichtig wordt. Voor dit laatste geval is de volgende zin toegevoegd: De eigenaar heeft de woonruimte in gebruik gegeven aan maximaal twee personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, zonder er zelf te wonen.

Daarnaast komt men voor de vrijstelling in aanmerking als de woonruimte geen flat-of portiekwoning betreft. In Oost en West geldt geen vrijstelling t/m drie personen voor kamerbewoning.

Artikel 3. De vergunningaanvraag

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 4. Voorwaarden en voorschriften

De vergunning is persoons- en zaaksgebonden en is niet-overdraagbaar. Een uitzondering is overdracht onder algemene titel, bijvoorbeeld door vererving of fusie van een bedrijf, conform artikel 4 lid 4 van de verordening.

De vergunning vervalt als het pand door verkoop in andere handen komt. Een vergunninghouder kan de vergunning voor omzetten (kamerverhuur) niet meenemen naar een ander pand.

Artikel 5. Weigeringsgronden ten aanzien van onttrekken, omzetten en woningvorming

Artikel 5: Hier zijn drie aanvullende weigeringsgronden toegevoegd ten aanzien van omzetten en woningvorming. De vergunning voor omzetting (kamerverhuur) en woningvorming wordt geweigerd indien de woning zich in een door burgemeester en wethouders aangewezen gebied bevindt. De benoemde gebieden zijn opgenomen in het Aanwijzingsbesluit 'Aangewezen gebieden Verordening woonruimtevoorraad' (de gebieden zijn terug te vinden in de bijlage). Hierdoor wegen we het aspect leefbaarheid mee in de beoordeling van vergunningaanvragen. Daarnaast is er bij woningomzetting (kamerverhuur) een minimale gebruiksoppervlakte van 18 m² per persoon vereist en woningvorming minimale gebruiksoppervlakte per woning gehanteerd worden, namelijk 70 m². Voorheen bedroeg dit 50 m².

Artikel 3:1 Hier is *splitsen* gewijzigd in *kadastraal splitsen*. Dit gaat over de activiteit kadastraal splitsen, niet te verwarren met bouwkundig splitsen (woningvorming). De wijziging is doorgevoerd in de hoofdstuk aanduiding en in artikel 3:1, lid 1.

Artikel 6. Intrekking van de vergunning

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 7. Vergunningplicht voor kadastraal splitsen

Voor de activiteit kadastraal splitsen wordt er vastgehouden aan gebieds- en prijsgrenzen, namelijk een vergunningplicht in Oost, Zuid, West, Nieuwland en Groenoord. Wel wordt prijsgrens verhoogd van €200.000 naar €250.000, vanwege prijsstijgingen. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat nieuw ontstane VVE's niet met achterstallig onderhoud van start gaan.

Artikel 8. De vergunningaanvraag

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 9. Weigeringsgronden ten aanzien van kadastraal splitsen

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 10. Bestuurlijke boete

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11. Nadere regels

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 12. Onvoorziene omstandigheden

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 13. Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor woonruimte die op basis van de Verordening 2016 buiten de vergunningplicht dan wel onder de vrijstelling viel, maar sinds de inwerkingtreding van deze Verordening vergunningplichtig is geworden.

Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

BIJLAGE

Aangewezen gebieden in het Aanwijzingsbesluit 'Aangewezen gebieden Verordening woonruimtevoorraad'

Op de volgende buurten van de gemeente Schiedam is het bepaalde in artikel 5, lid 2 van de Verordening van toepassing:

- Binnenstad
- Natuurkundigenbuurt
- Singelkwartier
- Stationsbuurt
- Wetenschappersbuurt
- Newtonbuurt
- Rotterdamsedijk
- Schildersbuurt
- Schrijversbuurt
- Fabrikuurt
- Frankenland
- Liduinabuurt
- Haverschmidtkwartier
- Noletbuurt
- Eilandenbuurt
- Piet Sandersbuurt
- Nieuw-Mathenesse
- Spieringshoek
- Staatsliedenbuurt
- Schiehart
- Nolensbuurt
- Wibautbuurt
- Groenord-Zuid
- Groenord-Midden
- Groenord-Noord

