

## Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2021

De raad van de gemeente Vlaardingen;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juni 2021 met het kenmerknummer 1817368

In aanmerking genomen dat:

- er binnen Vlaardingen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte waardoor huishoudens een steeds geringere kans hebben om voor hun passende woonruimte te betrekken;
- artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid biedt om wijzigingen in de woonruimtevoorraad vergunningplichtig te maken;
- het wenselijk is om bedoelde vergunningplichten van toepassing te laten zijn op de delen van de woonruimtevoorraad waar de schaarste zich manifesteert;

Gelet op de Gemeentewet, de artikelen 2, 4, 5 en het bepaalde in hoofdstuk 4 en 6 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2021:

### Paragraaf 1. Algemene bepalingen

#### Artikel 1. Begripsbepalingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
  - a. begeleiding: begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
  - b. behandeling: behandeling, verpleging en zorg op grond van de Wet langdurige zorg;
  - c. beschermd wonen: beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, indien door burgemeester en wethouders op grond van die wet het beschermd wonen als maatwerkvoorziening is verstrekt of door hen voor het beschermd wonen een persoonsgebonden budget is toegekend;
  - d. bestaande situatie: de situatie waarin de handeling of handelingen waarvoor de vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet wordt aangevraagd, nog niet zijn verricht;
  - e. beoogde situatie: de situatie die ontstaat ten gevolge van het verrichten van de handeling of handelingen waarvoor de vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet wordt aangevraagd;
  - f. convenant: het Convenant tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten, dat 9 maart 2021 gesloten is tussen de gemeente Vlaardingen, Stichting Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Stipt, Tradiro, Homeflex en United Homes;
  - g. corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
  - h. eigenaar: de eigenaar in de zin van artikel 1 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, de erfpachter als bedoeld in titel 7 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de appartementseigenaar als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
  - i. flat- of portiekwoning: woonruimte gelegen in een woongebouw waarbij de toegang vanaf de openbare weg gedeeld wordt met andere in dat woongebouw gelegen woonruimten;
  - j. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
  - k. gemeenschappelijke ruimten: de ruimten in een woonruimte die voor gebruik door alle leden van het huishouden bestemd zijn;
  - l. huishouden: één of meer personen die in vast verband samenleven, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid;
  - m. huurprijsgrens: de huurprijsgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
  - n. kamergewijze bewoning: het bewonen van onzelfstandige woonruimte;
  - o. kadastraal splitsen: het splitsen van woonruimte als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet en het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten als bedoeld in artikel 22, derde lid, van de wet;
  - p. kantoor aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als kantoor door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;



- q. onttrekken: het 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 als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet;
  - r. omzetten: van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet;
  - s. onzelfstandige woonruimte: bewoonde of kennelijk voor bewoning geschikte of bedoelde ruimte, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;
  - t. praktijkruimte aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als praktijkruimte door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;
  - u. samenvoegen: anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet;
  - v. verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen 2021;
  - w. vloeroppervlak: gebruiksovervlakte als bedoeld in Bouwbesluit 2012;
  - x. wet: de Huisvestingswet 2014;
  - y. woningvormen: het tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder d, van de wet;
  - z. WOZ-waarde: de voor het kalenderjaar 2020 geldende, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde, waarde.
2. In deze verordening is van het voeren van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding sprake indien:
- a. een huishouden bestaat uit twee of meer personen; en
  - b. deze personen langdurig en voor onbepaalde tijd een gemeenschappelijke huishouden vormen of voornemens zijn te vormen; en
  - c. alle leden van het huishouden in materiële en in immateriële aangelegenheden in betekenisvolle mate van elkaar afhankelijk zijn; en
  - d. het huishouden niet in een periode van één jaar van samenstelling veranderd is, tenzij de veranderingen naar algemene maatstaven in overeenstemming zijn met de aard van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden; en
  - e. de ruimten van de woonruimte door de leden van het huishouden worden gedeeld; en
  - f. de meerderjarige leden van het huishouden zelfstandig het initiatief tot het vormen van het huishouden hebben genomen; en
  - g. er voor de bewoning van de woonruimte door het huishouden een huisvestingsvergunning verleend is, indien vereist.

## **Paragraaf 2. Vergunningplicht voor onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvorming en kadastraal splitsen**

### **Artikel 2. Vergunningplicht voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen**

De verboden opgenomen in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a (onttrekken), b (samenvoegen), c (omzetten) en d (woningvormen) van de wet gelden voor alle woonruimten met een WOZ-waarde tot en met €200.000 in de in Bijlage 1 genoemde wijken.

### **Artikel 3. Uitzonderingen op de in artikel 2 bedoelde vergunningplicht**

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2, gelden de verboden opgenomen in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a (onttrekken), b (samenvoegen), c (omzetten) en d (woningvormen) van de wet niet voor standplaatsen.
2. De in artikel 21, tweede lid, van de wet bedoelde vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a (onttrekken) en, c (omzetten) geldt voor de volgende gevallen:
  - a. het door een in Bijlage 3 bij deze verordening vermelde rechtspersoon in gebruik geven van woonruimte aan een huishouden in het kader van en voor de duur van begeleiding, beschermd wonen of behandeling;
  - b. het bewonen van woonruimte uitsluitend door ten hoogste twee personen die niet tot hetzelfde huishouden behoren bewonen, voor de duur van die bewoning.
3. Aan de in het tweede lid bedoelde vrijstelling worden de volgende voorschriften en beperkingen verbonden:
  - a. Tenminste twee weken voordat een in het tweede lid bedoelde vorm van bewoning aanvangt, meldt de eigenaar van de woonruimte dit bij burgemeester en wethouders; en,



- b. Uiterlijk twee weken nadat een in het tweede lid bedoelde vorm van bewoning is geëindigd, meldt de eigenaar van de woonruimte dit bij burgemeester en wethouders.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vaststellen op welke wijze de in het derde en bedoelde meldingen dienen te geschieden.

#### **Artikel 4. Corporatiewoningen met een huur tot de huurprijsgrens**

Het bepaalde in artikel 2 is voorts niet van toepassing op woonruimte in eigendom van een corporatie met een huur tot de huurprijsgrens

#### **Artikel 5. Vergunningplicht voor kadastraal splitsen**

Het verbod opgenomen in artikel 22, eerste lid, van de wet (kadastraal splitsen) geldt voor alle woonruimten met een WOZ-waarde tot en met €200.000.

#### **Artikel 6. De vergunningaanvraag**

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders daartoe vastgesteld formulier.
2. De in het eerste lid bedoelde aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
  - a. het adres van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - b. de naam en het adres van de eigenaar van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - c. gegevens over de bestaande en beoogde situatie welke, voor zover van toepassing, in ieder geval omvatten:
    - i. de huurprijs per verhuurde eenheid, alsmede een aanduiding van elke verhuurde eenheid;
    - ii. het aantal kamers en de situering van de kamers
    - iii. situering van keukens, toiletruimten en badkamers;
    - iv. het vloeroppervlak per woonruimte en per kamer;
    - v. de woonlaag;
    - vi. een door een deskundige gemaakte beschrijving en beoordeling van de bouwkundige staat van onderhoud in de bestaande situatie;
    - vii. de ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de woonruimten beschikbare en niet-openbare parkeerplaatsen, fietsenstallingsruimten en ruimten waar huishoudelijk afval gestald kan worden voorafgaand aan inzameling daarvan;
  - d. een beschrijving van de wijze waarop omwonenden en andere belanghebbenden bij de aanvraag door de aanvrager bij de voorbereiding van de aanvraag betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn.
4. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt voorts een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek verstrekt.
5. Bij een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor omzetten wordt bij de aanvraag een opgave gedaan van:
  - a. de uit het aangevraagde omzetten te realiseren onzelfstandige woonruimte;
  - b. het maximale aantal bewoners per te realiseren onzelfstandige woonruimte;
  - c. het aantal en de situering van keukens, toiletruimten en badkamers die de bewoners van de te realiseren onzelfstandige woonruimten kunnen gebruiken, alsmede een opgave van het aantal bewoners dat het gebruik van deze keukens, toiletruimten en badkamers deelt.

#### **Artikel 7. Algemene weigeringsgronden**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet wordt geweigerd als:
  - a. de aanvraag niet wordt ingediend door de eigenaar van het gebouw of de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen of kadastraal splitsen gediende belang;
  - c. 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 gedeeltelijk verzet tegen onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen of kadastraal splitsen;



- d. het onder a of b genoemde belang naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet voldoende kan worden gediend door het aan de aangevraagde vergunning verbinden van voorwaarden of voorschriften;
  - e. het verlenen van de aangevraagde vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders kan leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft; of,
  - f. de aanvraag betrekking heeft op een flat- of portiekwoning.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 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 het openbaar bestuur.

#### **Artikel 8. Aanvullende weigeringsgronden voor woningvormen en omzetten**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor woningvormen kan worden geweigerd indien de met het aangevraagde woningvormen te realiseren woonruimte niet beschikt over een vloeroppervlak van minimaal 70 vierkante meter.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor omzetten wordt geweigerd indien:
  - a. de met het aangevraagde omzetten te realiseren onzelfstandige woonruimte niet beschikt over een vloeroppervlak van minimaal 18 vierkante meter per bewoner;
  - b. de bewoners van de met het aangevraagde omzetten te realiseren onzelfstandige woonruimte een keuken, een toiletruimte of een badkamer met meer dan drie andere bewoners van deze of andere onzelfstandige woonruimten moeten delen.

#### **Artikel 9. Voorwaarden en voorschriften: algemeen**

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet wordt in ieder geval:
  - a. de voorwaarde verbonden dat van de vergunning gebruik moet worden gemaakt binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn; en
  - b. het voorschrift verbonden dat, indien de vergunning of het gebouw waarop zij betrekking heeft wordt overgedragen voordat de activiteit waarvoor zij verleend is, is voltooid, burgemeester en wethouders uiterlijk binnen twee weken na de overdracht hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld door zowel de partij aan wie de vergunning verleend is, als door de partij die haar door de overdracht heeft verkregen.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet kunnen voorts voorwaarden en voorschriften worden verbonden indien dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is:
  - a. ter bescherming van het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad;
  - b. ter voorkoming van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft; of,
  - c. ter voorkoming van ernstige overlast, ernstig gevaar of vervuiling.

#### **Artikel 10. Voorwaarden en voorschriften: onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen in een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet het bepalen dat het vergunde onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen na een in de vergunning bepaalde termijn ongedaan gemaakt moet zijn indien naar hun oordeel:
  - a. het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen voorziet in een tijdelijke behoefte; of
  - b. het ongedaan maken nodig is ter bescherming van het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor omzetten bevat voorwaarden of voorschriften over:
  - a. het aantal onzelfstandige woonruimten dat bij gebruikmaking van de vergunning ten hoogste mag worden gecreëerd; en,
  - b. het maximum aantal personen ten behoeve waarvan slaappleaatsen aanwezig mogen zijn, en,
  - c. het voorkomen van overlast en gevaar; en,
  - d. de termijn waarbinnen het omzetten ongedaan gemaakt moet zijn, als bedoeld in het vorige lid.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor samenvoegen voorwaarden en voorschriften verbinden, op grond waarvan het niet of zonder hun toestemming niet toegestaan is om de woonruimte die met de samenvoeging ontstaat, te



onttrekken, om te zetten of tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet.

### **Artikel 11. Intrekking van een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 26 van de wet kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet intrekken als het gebruik van het gebouw ten behoeve waarvan de vergunning is verleend, ernstige overlast of ernstig gevaar veroorzaakt.

### **Paragraaf 3. Bestuurlijke boete**

#### **Artikel 12. Bestuurlijke boete**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 21 en artikel 22 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 en 26 van de wet.
2. De hoogte van de in het eerste lid bedoelde boete wordt vastgesteld overeenkomstig het in Bijlage 2 bij deze verordening bepaalde.

### **Paragraaf 4. Slotbepalingen**

#### **Artikel 13. Convenant tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten**

De gemeenteraad kan besluiten tot wijziging van deze verordening, onder meer indien de in artikel 8 van het convenant bedoelde woonruimte voor bewoning beschikbaar komt of is gekomen. Bij zijn besluit tot wijziging van deze verordening kan de gemeenteraad gewicht toekennen aan de mate waarin de corporaties en de huisvestingspartijen het convenant naleven.

#### **Artikel 14. Melding bestaande situaties**

1. Gedurende de eerste drie maanden na inwerkingtreding van deze verordening kunnen eigenaren van woonruimte welke voor inwerkingtreding van deze verordening is onttrokken, samengevoegd, omgezet of tot twee of meer woonruimten is verbouwd, daarvan schriftelijk melding doen bij burgemeester en wethouders.
2. Bij de in het eerste lid bedoelde melding worden de volgende gegevens en bescheiden ingediend:
  - a. een opgave van de datum waarop de woonruimte is onttrokken, samengevoegd, omgezet of tot twee of meer woonruimte is verbouwd; en,
  - b. bewijsstukken aan de hand waarvan aannemelijk gemaakt kan worden dat en wanneer de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming is gerealiseerd en tot en met moment waarop de melding is gedaan ononderbroken heeft voortgeduurd.
3. Burgemeester en wethouders houden een registratie van de ontvangen meldingen bij en verwerken de bij die melding ingediende persoonsgegevens.
4. Bestuursorganen behorende tot de gemeente Vlaardingen kunnen de in het eerste lid bedoelde meldingen en de in het derde lid bedoelde registratie en persoonsgegevens gebruiken ter uitvoering van de hen toekomende wettelijke bevoegdheden.

#### **Artikel 15. Hardheidsclausule**

1. In gevallen waarin de onverkorte toepassing van de in artikel 8, tweede lid, opgenomen weigeringsgronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders leidt tot schrijnende situaties welke redelijkerwijs niet te voorzien waren bij het vaststellen van deze verordening, kunnen zij die weigeringsgronden buiten toepassing laten.
2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenteraad jaarlijks over de wijze waarop waaronder zij toepassing hebben gegeven aan het in het eerste lid bepaalde en de omstandigheden die maakten, dat zij dat gedaan hebben.

#### **Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na publicatie en vervalt vier jaar later.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen 2021.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 september 2021.*

*De griffier,  
Jeroen Mimpfen*



De voorzitter,  
drs. B. Wijbenga- van Nieuwenhuizen

## Toelichting bij de Verordening beheer woonruimte gemeente Vlaardingen 2021

### 1. Algemeen deel van de toelichting

#### 1.1. Aanleiding en kern van dit voorstel

Vlaardingen ligt in het economische hart van de westelijke Randstad. De nabijheid van het grootste havengebied van Europa en het Westland is van grote betekenis voor de Vlaardingse dynamiek. Dat heeft positieve effecten, maar heeft ook als gevolg dat de Vlaardingse woonruimtevoorraad onder druk staat. Zo worden woningen bedoeld en geschikt voor huishoudens door werkgevers gebruikt voor de huisvesting van hun werknemers. Dit verkleint de kansen van huishoudens om binnen Vlaardingen een voor hen geschikte woonruimte te vinden. Ook veroorzaakt de druk op de woonruimtevoorraad in bepaalde wijken vormen van overlast.

Raad en college werken al geruime tijd aan oplossingen:

- met de regiogemeenten wordt een regionaal woningbouwprogramma uitgevoerd;
- met werkgevers en woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Zo faciliteert de gemeente de realisatie van 300, specifiek voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten bedoelde, woonunits.
- Op 22 oktober 2019 is een voorbereidingsbesluit Wonen genomen. Volgend hierop is op 15 oktober 2020 het paraplu bestemmingsplan Wonen vastgesteld waar voor alle bestemmingsplannen de begrippen wonen, woning en huishouden zijn vastgesteld.

Toch is en blijft de druk op de Vlaardingse woningmarkt hoog, mede door de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten door hun werkgevers. Uit het onderzoek van RIGO (bijlage 1 - 'Schaarsteonderzoek Huisvestingswet Vlaardingen') blijkt dat het voor huishoudens steeds lastiger wordt een voor hen geschikte woning te vinden.

Daarom wordt uw raad voorgesteld de *Verordening beheer woonruimte gemeente Vlaardingen 2021* vast te stellen. Deze voorgestelde verordening bevat vergunningstelsels:

- een vergunningplicht voor *onttrekken, samenvoegen, omzetten (kamerverhuur) en woningvormen* van woonruimte; en
- een vergunningplicht voor *kadastraal splitsen* van woonruimte.

Daarmee kan worden voorkomen dat grote delen van de woonruimtevoorraad ongeschikt worden voor de huisvesting van huishoudens. Voorgesteld wordt om deze vergunningstelsels toe te passen op alle woonruimten met een WOZ-waarde<sup>1</sup> tot en met € 200.000.

Uw raad is op grond van de Huisvestingswet 2014<sup>2</sup> bevoegd om een dergelijke verordening vast te stellen. Dit betekent ook, dat uw raad gebonden is aan de kaders van die wet. In de volgende paragraaf gaan we daar verder op in.

#### 1.2. De Huisvestingswet 2014 en de voorgestelde verordening

De Huisvestingswet 2014 maakt het voor gemeenten mogelijk om te sturen op *gebruik en wijzigingen* van de woonruimtevoorraad.

Sturen op het *gebruik* gebeurt via de huisvestingsvergunning. Via een verordening kan die vergunning verplicht gesteld worden voor het in *voor bewoning gebruik nemen en geven van woonruimte*. De huisvestingsvergunning biedt gemeenten de mogelijkheid om ervoor te zorgen dat *bepaalde categorieën woningzoekenden* met voorrang in aanmerking komen voor bepaalde categorieën woonruimte. Bijvoorbeeld:

1 ) peiljaar: 2020

2 ) zie artikel 5 van de Huisvestingswet. Op grond van artikel 147 van de Gemeentewet is uw raad bevoegd om verordeningen vast te stellen.





- woningzoekenden met een fysieke beperking komen met voorrang in aanmerking voor een gelijkvloerse, drempelvrij woning; of
- woningzoekenden met een urgent huisvestingsprobleem komen via de urgentieverklaring met voorrang in aanmerking voor sobere, doelmatige woonruimte.

In Vlaardingen hebben we met de andere gemeenten uit het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam afspraken gemaakt over de huisvestingsvergunning en de urgentieverklaring. Als uitvloeisel daarvan heeft uw raad de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 vastgesteld.

Met dit raadsvoorstel wordt het mogelijk om ook sturen op *wijzigingen* van de woonruimtevoorraad. Met een vergunningenstelsel voor *onttrekken, samenvoegen, omzetten (kamerverhuur), woningvormen en kadastraal splitsen* kan voorkomen worden dat grote delen van de woonruimtevoorraad ongeschikt worden voor de huisvesting van huishoudens. Daarnaast biedt dit vergunningenstelsel de mogelijkheid om het belang van een geordend woon- en leefmilieu mee te wegen bij de beslissing op een vergunningaanvraag.

Een 'woonruimte' is een "*besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden*"<sup>3</sup>. Het gaat dus om een verzameling ruimten of kamers die in normaal spraakgebruik vaak aangeduid worden met 'woning', 'woonhuis', 'flat' of appartement'. Een gemeenschappelijke ruimte zoals het portaal van een trappenhuis, behoort niet tot de 'woonruimte'.

Een 'huishouden' is in artikel 1 van de verordening gedefinieerd als: "*één of meer personen die in vast verband samenleven, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid*." Deze definitie wordt vaker gebruikt in bestemmingsplannen, maar ook in verordeningen op basis van de Huisvestingswet 2014. Het is daarom duidelijk hoe de definitie toegepast en uitgelegd wordt, ook door de rechter.

Wisselt de samenstelling van een groep bewoners steeds, bijvoorbeeld omdat sprake is van mensen die een woning van hun werkgever delen, dan is geen sprake van een huishouden. Er is dan immers geen '*continuïteit in de samenstelling ervan*'.

Uit de woorden 'onderlinge verbondenheid' volgt, dat de aanleiding voor het samenwonen in de persoonlijke aard van de relatie tussen de bewoners moet liggen. En dus niet in het feit dat men dezelfde werkgever heeft, waarvan de woonruimte huurt.

Ook groepen van meer dan twee volwassenen die vanwege hun onderlinge persoonlijke band voor onbepaalde tijd samenwonen, kunnen een huishouden zijn.

#### *1.2.1. Onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte*

Met de vaststelling van de voorgestelde verordening maakt de gemeenteraad een inbreuk op het eigendomsrecht van woningeigenaren: voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen hebben zij straks een vergunning nodig. Ook beperkt de gemeenteraad de mogelijkheden van woningzoekenden om bijvoorbeeld onzelfstandige woonruimte (een 'kamer') te huren. De voorgestelde verordening beperkt dan ook het eigendomsrecht en de vrijheid van vestiging. Deze grondrechten kunnen bij wet (zoals hier: de Huisvestingswet 2014) beperkt worden, maar alleen als dit noodzakelijk is:

- gelet op het algemeen belang (in het geval van het eigendomsrecht)<sup>4</sup>; of
- in het belang van de nationale veiligheid of van de openbare veiligheid, voor de handhaving van de openbare orde, voor de voorkoming van strafbare feiten, voor de bescherming van de gezondheid of van de goede zeden of de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen (in het geval van de vrijheid van vestiging).<sup>5</sup>

Artikel 2 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 schrijft daarom voor, dat de vergunningplicht voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en (of) woningvormen alleen ingevoerd wordt als dat "*noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte*". Dit betekent:

1. om te beginnen dat er *schaarste aan woonruimte* moet zijn;

3 ) Zie de begripsomschrijving in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014

4 ) Zie artikel 1 van het Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM). Daarin is ook vermeld dat het eigendomsrecht beperkt mag worden ten behoeve van de betaling van belastingen, heffingen of boeten.

5 ) Zie artikel 2 van het Vierde Protocol bij het EVRM.



2. die schaarste *onevenwichtige en onrechtvaardige effecten* moet veroorzaken;
3. en de vergunningenstelsels *noodzakelijk en geschikt* moeten zijn om die effecten te bestrijden.

De Huisvestingswet 2014 bevat voor deze drie voorwaarden geen inhoudelijke beschrijving of criteria. De gemeenteraad mag dus zelf bepalen of aan de voorwaarden is voldaan. Maar de gemeenteraad moet dat wel zorgvuldig en redelijk doen. Dat wordt – uiteindelijk – door de rechter getoetst, wanneer hij zich moet buigen over bijvoorbeeld een geweigerde omzettings- of splitsingsvergunning.

Rechters kijken dan hoe – op basis van welke gegevens – een gemeenteraad tot het oordeel kwam dat er schaarste is. Een recent voorbeeld is de Eindhovense huisvestingsverordening. Op grond daarvan was voor alle woonruimten in de hele gemeente bij splitsing van woonruimte een vergunning nodig. Uit de uitspraak van de rechter blijkt dat de rapporten waarop de gemeenteraad zich baseerde geen

*“harde, cijfermatige onderbouwing van de gestelde schaarste, maar slechts een indicatief beeld geven. De rapporten bieden geen onderbouwd advies voor de stelling dat het noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte om alle woonruimten in de gemeente onder de vergunningsplicht van de Huisvestingswet te brengen. De noodzakelijkheid en geschiktheid van die maatregel blijkt uit de rapporten ook anderszins niet. Ook heeft het college niet op een andere manier de noodzaak van een dergelijke omvangrijke aanwijzing kunnen aantonen. Verder is niet gebleken hoe de gemeenteraad de noodzaak van invoering van een vergunningplicht heeft afgewogen tegen de daarmee gepaard gaande lasten en verplichtingen voor burgers en op de lokale woningmarkt opererende partijen en hun recht om als eigenaar vrijelijk over hun bezit te beschikken.”<sup>6</sup>*

Uiteindelijk vond de rechter dan ook dat de regeling over de splitsingsvergunning in de Eindhovense huisvestingsverordening in strijd was met artikel 2 van de Huisvestingswet 2014.

RIGO heeft in opdracht van de gemeente Vlaardingen onderzocht of sprake is van *onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte*. De conclusies van RIGO vormen een belangrijk vertrekpunt voor de voorgestelde verordening.

#### *1.2.2. De categorieën woonruimte waarop de voorgestelde verordening van toepassing wordt*

De in de voorgestelde verordening opgenomen vergunningplichten voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen zijn van toepassing op woonruimte met een WOZ-waarde tot en met € 200.000 in de volgende Vlaardingse wijken:

1. Centrum
2. Westwijk
3. Vettoordse Polder
4. Oostwijk
5. Vlaardinger Ambacht
6. Holy Zuid
7. Holy Noord

De in de verordening opgenomen vergunningplicht voor kadastraal splitsen is van toepassing op woonruimte met een WOZ-waarde tot en met € 200.000 in alle delen van Vlaardingen. Dit toepassingsbereik van de vergunningplichten sluit aan de bij de conclusies van RIGO.

#### *1.2.3. De vergunningenstelsels nader beschouwd*

Woonruimte wordt *onttrokken* als de woonruimte of een deel daarvan, niet meer voor bewoning gebruikt wordt. Bijvoorbeeld omdat de woonruimte als hotel wordt gebruikt. Of om wiet in te telen.

Ook voor het *samenvoegen* van twee of meer woonruimten is straks een vergunning nodig. Voorbeelden van samenvoegen zijn het tot één woning samenvoegen van een onder- en bovenwoning.

Woonruimte wordt *omgezet*, wanneer de woonruimte geheel of gedeeltelijk als onzelfstandige woonruimte wordt gebruikt. Dit gebeurt bij kamerverhuur. Een kamer is onzelfstandige woonruimte omdat de bewoner van de kamer afhankelijk is een badkamer, toilet en keuken die buiten de kamer gesitueerd zijn. De bewoner moet die voorzieningen ook nog eens delen met de andere bewoners.

Bij *woningvormen* wordt woonruimte tot twee of meer woonruimten verbouwd. Bijvoorbeeld wanneer een groot appartement wordt opgedeeld in twee of drie kleinere appartementen.

Deze vergunningplichten kennen een aantal uitzonderingen:

6 ) Zie: Rechtbank Oost-Brabant, 2 januari 2019, ECLI:NL:RBOBR:2019:10





- Voor gebruik als kantoor of praktijkruimte (aan huis) door de eigenaar is straks geen onttrekkings- of samenvoegingsvergunning nodig. Deze uitzondering is geregeld in artikel 21 van de Huisvestingwet 2014.
- Voor bepaalde vormen van wonen in combinatie met begeleiding, bescherming of behandeling is straks geen onttrekkings- of omzettingsvergunning nodig. Deze uitzondering is geregeld in artikel 3, tweede lid, van de voorgestelde verordening.
- Voor bewoning door ten hoogste twee personen die niet tot hetzelfde huishouden behoren, is straks ook geen onttrekkings- of omzettingsvergunning nodig. Zeer beperkte vormen van kamer- verhuur of inwoning blijven dus mogelijk. Ook deze uitzondering is geregeld in artikel 3, tweede lid, van de voorgestelde verordening.
- De vergunningplichten voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen gelden straks niet voor woonruimte in eigendom van corporaties met een huur tot de huurprijsgrens. Voor deze uitzondering is gekozen omdat corporaties zelf ongewenst gebruik zoals kamerverhuur programmatisch aanpakken. Deze uitzondering is geregeld in artikel 4 van de verordening.

Er geldt straks ook een vergunningplicht voor kadastraal splitsen van gebouwen als daarbij appartementsrechten voor woonruimte ontstaan. Het splitsen in appartementsrechten voor bijvoorbeeld kantoren of winkels valt niet onder de splitsingsvergunningplicht. Wel kan er sprake zijn van onttrekking, als de kantoren of winkels in een gebouw gerealiseerd 'ten koste van' woonruimte.

#### 1.2.4. De uitvoering: vergunningverlening

Een vergunning voor onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen of kadastraal splitsen wordt door de eigenaar aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders. De aanvrager maakt daarvoor gebruik van een aanvraagformulier dat het college heeft vastgesteld. Ook levert de aanvrager bepaalde gegevens aan, zie artikel 6, tweede tot en met vijfde lid, van de verordening.

Soms is een aanvraag onvolledig. In dat geval krijgt de aanvrager de mogelijkheid om de aanvraag de mogelijkheid om de aanvraag aan te vullen. Het college stuurt de aanvrager dan een brief waarin beschreven is welke gegevens nog ingediend moeten worden en binnen welke termijn dat moet gebeuren.

Levert de aanvrager de gegevens niet of niet correct in, dan kan het college de aanvraag buiten behandeling laten. Deze procedure is geregeld in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen een besluit tot buiten behandeling laten kan de aanvrager bezwaar maken en uiteindelijk in beroep gaan bij de bestuursrechter. Ook dit is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Een volledige aanvraag wordt inhoudelijk beoordeeld. Dat doen medewerkers van de gemeente in opdracht van het college. Bij de inhoudelijke beoordeling wordt gekeken of één of meer weigeringsgronden van toepassing zijn. De weigeringsgronden staan in artikel 7 en 8 van de verordening. In artikel 7 staan de algemene weigeringsgronden. Die zijn van toepassing op elke vergunningaanvraag. In artikel 8 staan de bijzondere weigeringsgronden. Die zijn van toepassing op de vergunningen voor woningvormen en omzetten.

De medewerkers van de gemeente die een aanvraag inhoudelijk beoordelen, doen dat vanuit verschillende vakgebieden:

- Bekeken wordt of bij verlening van de vergunning schaarse woonruimte verloren, en zo ja hoe erg dat is gelet op het doel van de vergunningplicht. Daarbij wordt ook het belang van de aanvrager betrokken.
- Bekeken wordt of een met de vergunning aangevraagde activiteit gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte. Ook wordt gekeken naar de bouwkundige staat van onderhoud en naar de mate waarin de woonruimte of het woongebouw geschikt is voor de voorgenomen aanpassing.
- Hoe groot is het risico dat de gemeente met verlening van de vergunning illegale activiteiten faciliteert? Dit gebeurt door de instrumenten van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (de Wet Bibob) toe te passen op een aanvraag.

Als de inhoudelijke beoordeling klaar is, verleent of weigert het college de aangevraagde vergunning. Bij verlening verbindt het college voorschriften aan de vergunning. Tegen een besluit tot verlening of weigering kan bezwaar gemaakt worden. Uiteindelijk kan over dat besluit beroep ingesteld worden bij de bestuursrechter. Ook dit is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Alleen *belanghebbenden* bij een besluit kunnen daartegen bezwaar maken en beroep instellen. De Algemene wet bestuursrecht regelt wie belanghebbenden zijn. In ieder geval is dat de aanvrager. Maar ook bijvoorbeeld omwonenden kunnen – bij verlening van een vergunning – belanghebbenden zijn.



Het college moet binnen acht weken op een vergunningaanvraag beslissen. Dit is bepaald in artikel 25, derde lid, van de Huisvestingswet 2014. Het college kan de beslistermijn eenmaal verlengen, met maximaal zes weken. Deze verlenging moet binnen de normale beslistermijn van acht weken bekendgemaakt worden (toegestuurd worden aan de aanvrager).

Let op: deze wettelijke beslistermijnen gelden alleen voor volledige aanvragen. De termijn die een aanvrager krijgt en gebruikt om een onvolledige aanvraag aan te vullen, wordt daar nog eens bij opgeteld. Zie artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht.

Als het college niet binnen de wettelijke beslistermijnen op de aanvraag beslist, is de vergunning van rechtswege (automatisch) verleend. Dit is bepaald in artikel 25, vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014 in combinatie met artikel 4:20b van de Algemene wet bestuursrecht. In dat geval heeft het college nog zes weken de mogelijkheid om voorschriften aan de vergunning te verbinden of de vergunning in te trekken "voor zover dit nodig is om ernstige gevolgen voor het algemeen belang te voorkomen"; zie artikel 4:20f van de Algemene wet bestuursrecht.

#### 1.2.5. De uitvoering: toezicht en handhaving

Na verlening van de vergunning wordt gecontroleerd of de vergunninghouder zich netjes aan de vergunningvoorschriften houdt. Deze controles worden uitgevoerd door een toezichthouder die door het college wordt aangewezen. De toezichthouder is bevoegd om ook woningen te betreden, als dat nodig is.<sup>7</sup>

Een toezichthouder maakt een verslag of rapport van zijn bevindingen. Als hij constateert dat een vergunning niet correct wordt nageleefd, kan het college een handhavingprocedure starten. De sanctie-instrumenten die het college dan kan toepassen zijn:

- het opleggen van een bestuurlijke boete;
- het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Een bestuurlijke boete is een *bestraffend* sanctie-instrument. De boete richt zich op de overtreder (hem of haar wordt 'leed toegevoegd') en op de maatschappij als geheel (het heeft een afschrikwekkende werking). Degene die de boete opgelegd krijgt, kan daartegen bezwaar maken en daarna eventueel beroep instellen bij de bestuursrechter.

Het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang is een *reparatoir* sanctie-instrument. Zo'n last onder dwangsom of last onder bestuursdwang is bedoeld om de illegale situatie op te heffen.<sup>8</sup> Daartoe krijgt de overtreder een *last* opgelegd. Dit is een verplichting om de overtreding zelf op te heffen. Doet de overtreder dat niet, dan wordt:

- als een last onder dwangsom is opgelegd, een dwangsom verbeurd. De overtreder moet dan een geldbedrag aan de gemeente betalen. Dat bedrag kan oplopen, per overtreding of per tijdseenheid, tot een bepaald maximum. Dat wordt van te voren, in het besluit tot oplegging van de last onder dwangsom beschreven. Als het maximum bereikt is, kan het college opnieuw een last onder dwangsom opleggen of kiezen voor een last onder bestuursdwang.
- als een last onder bestuursdwang is opgelegd, de overtreding door het college zelf beëindigd. Het college voert dan de aan de overtreder opgelegde last zelf uit. De kosten daarvan kan het college op de overtreder verhalen. Dat moet dan wel van te voren in het besluit tot oplegging van de last onder bestuursdwang aangekondigd zijn.

Degene die een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang opgelegd krijgt, kan daartegen bezwaar maken en daarna eventueel beroep instellen bij de bestuursrechter.

Ook illegale situaties - onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen of kadastraal splitsen – zonder de vereiste vergunning – kunnen gehandhaafd worden met een bestuurlijke boete, een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

Handhaving – toezicht en, indien nodig, het toepassen van sanctie-instrumenten – versterkt de werking van regels. Dat geldt ook voor de regels die in deze voorgestelde verordening opgenomen zijn. Maar handhaving legt een beslag op het ambtelijk apparaat: controles zijn arbeidsintensief en het zorgvuldig toepassen van de sanctie-instrumenten kost veel tijd. Daarbij: tegen besluiten tot oplegging van een bestuurlijke boete, een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom wordt vrijwel altijd be-

7 ) ook zonder toestemming van de eigenaar of bewoner. Wel moet hij zich houden aan de voorschriften van de Algemene wet op het binnentreden.

8 ) reparatoire sancties worden ook wel herstelsancties genoemd, omdat ze het herstellen of repareren van de rechtmatige situatie tot doel hebben.



zwaar gemaakt en in naar schatting de helft van de gevallen wordt uiteindelijk beroep ingesteld bij de bestuursrechter.

### *1.2.6. Invoering van de vergunningplichten*

De vergunningplichten voor onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen of kadastraal splitsen werken niet met terugwerkende kracht: dit betekent dat situaties die ontstaan zijn voordat deze verordening in werking trad, niet illegaal zijn en dus niet gehandhaafd kunnen worden.

Let wel: mogelijk zijn die situaties wel illegaal gelet op andere regelgeving. Bijvoorbeeld omdat sprake is van strijd met het bestemmingsplan of bouwen zonder de vereiste omgevingsvergunningen. In die gevallen kan wel handhavend opgetreden worden, maar niet op basis van deze verordening.

Om te kunnen nagaan welke situaties gerealiseerd zijn voordat de verordening in werking trad, bevat artikel 14 van de verordening een regeling voor meldingen. In de eerste drie maanden dat de verordening van kracht is, kunnen onttrekkingen, samenvoegingen, omzettingen en vorming van woningen die gerealiseerd zijn *voordat de verordening in werking trad*, gemeld worden. De meldingen worden gedaan bij het college.

Splitsingen hoeven niet gemeld te worden. Deze worden in het kadaster geregistreerd. Uit die registratie blijkt of de splitsing voor of na de inwerkingtreding van deze verordening is gerealiseerd.

### *1.3. De tekst van de verordening is leidend*

Deze toelichting bevat informatie over, vooral, de aanleiding tot vaststelling van de verordening, het beoogde effect van de verordening en de relatie tussen de verordening enerzijds en andere regelgeving anderzijds.

Alleen de tekst van de verordening zelf is, na vaststelling en inwerkingtreding daarvan, verbindend.

## **2. Artikelsgewijze toelichting**

### *Considerans*

De considerans bevat een verwijzing naar dit raadsvoorstel en een opsommingsgewijze samenvatting van de motieven van de gemeenteraad om te komen tot vaststelling van de verordening. Ook verwijst de considerans naar de wetten op grond waarvan de gemeenteraad de verordening vaststelt. Dit zijn de Gemeentewet en de Huisvestingswet 2014.

### *Artikel 1. Begripsbepalingen*

Dit artikel bevat de begripsomschrijvingen. Niet alle in de verordening gebruikte begrippen worden hier omschreven. De betekenis van sommige begrippen is bepaald in de Huisvestingswet 2014. Van die begrippen wordt in artikel 1 van de verordening geen omschrijving opgenomen. Dat is niet nodig, omdat deze verordening ter uitvoering van de Huisvestingswet 2014 wordt vastgesteld.

In bepaalde gevallen zijn begrippen uit andere wetten of regelgeving wel omschreven. Een voorbeeld hiervan is het begrip "beschermd wonen" uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

### *Artikel 2. Vergunningplicht voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen*

Het verbod op het zonder vergunning *onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen* staat in artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 en geldt als de gemeenteraad het verbod in de verordening van toepassing verklaart.<sup>9</sup> In de verordening moet de gemeenteraad dan bepalen *welke vergunningplicht voor welke categorie gebouwen in welke deel van de gemeente*<sup>10</sup> van kracht is.

Die drie elementen zijn terug te vinden in de voorgestelde verordening. In artikel 2 is aangegeven dat de vier vergunningplichten (*onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen*) van toepassing zijn op de categorie woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 200.000, in de in Bijlage 1 van de verordening genoemde wijken.

### *Artikel 3 en artikel 4. Uitzonderingen op de in artikel 2 bedoelde vergunningplicht*

Er zijn een aantal situaties die niet onder de vergunningplichten voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen komen te vallen. Die zijn in artikel 3 en 4 opgenomen.

In artikel 3 wordt een uitzondering gemaakt voor:

<sup>9</sup> En uiteraard: als de verordening in werking is getreden.

<sup>10</sup> Op grond van artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 wijst de gemeenteraad een gebied aan. In de voorgestelde verordening gebeurt dat door wijken aan te wijzen.



- bepaalde gevallen van begeleiding, behandeling en beschermd wonen (artikel 3, tweede lid, aanhef en onder a);
- bewoning door twee personen die niet tot hetzelfde huishouden behoren (artikel 3, tweede lid, aanhef en onder b).

Deze uitzonderingen gelden voor duur van dat gebruik. Artikel 3 bevat daarom een meldingsregeling. De eigenaar meldt de aanvang en het einde van een in het eerste lid genoemde vorm van gebruik. Juridisch hebben de uitzonderingen op de vergunningplicht in artikel 3, tweede lid, de vorm van een ontheffing als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

In artikel 4 wordt een uitzondering gemaakt voor woonruimte van corporaties, met een huur tot de huurprijsgrens (de zogenoemde DAEB-voorraad). Corporaties verhuren deze woonruimten volgens de regels van de *Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020* en pakken ongewenst gebruik zoals kamerverhuur programmatisch aan. Daarom bestaat er op dit moment geen noodzaak om dit deel van de corporatievoorraad onder de vergunningplichten voor *onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen* te laten vallen.

#### *Artikel 5. Vergunningplicht voor kadastraal splitsen*

Het verbod op het zonder vergunning (kadastraal) splitsen in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 en geldt als de gemeenteraad het verbod in de verordening van toepassing verklaart.<sup>11</sup> In de verordening moet de gemeenteraad dan bepalen voor welke categorie gebouwen de vergunningplicht van kracht is.

In artikel 5 is aangegeven dat de verplicht van toepassing is op de categorie woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 200.000.

#### *Artikel 6. De vergunningaanvraag*

Dit artikel bevat voorschriften over de indiening van een aanvraag voor een vergunning voor onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen of splitsen. In dit artikel is beschreven welke gegevens en documenten bij de aanvraag ingediend moet worden. Die gegevens en documenten hebben burgemeester en wethouders nodig om de aanvraag te kunnen beoordelen.

De eerste drie leden van het artikel zijn van toepassing op alle typen vergunning. Het vierde lid is alleen van toepassing op de splitsingsvergunning en het vijfde lid op de omzettingsvergunning (die nodig is voor kamerverhuur).

#### *Artikel 7. Algemene weigeringsgronden*

De in dit artikel opgenomen weigeringsgronden zijn van toepassing op alle vergunningen. Deze weigeringsgronden maken het onder andere mogelijk om bij de behandeling van de aanvraag te beoordelen:

- of bij verlening van de vergunning schaarse woonruimte verloren, en zo ja hoe erg dat is gelet op het doel van de vergunningplicht. Daarbij wordt ook het belang van de aanvrager betrokken.
- of een met de vergunning aangevraagde activiteit gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte. Ook wordt gekeken naar de bouwkundige staat van onderhoud en naar de mate waarin de woonruimte of het woongebouw geschikt is voor de voorgenomen aanpassing.
- Hoe groot is het risico dat de gemeente met verlening van de vergunning illegale activiteiten faciliteert? Dit gebeurt door de instrumenten van de Wet Bibob toe te passen op een aanvraag.

#### *Artikel 8. Aanvullende weigeringsgronden voor woningvormen en omzetten*

In dit artikel zijn weigeringsgronden opgenomen die alleen van toepassing zijn op aanvragen om een omzettingsvergunning en vergunning voor woningvormen. De weigeringsgronden zijn opgenomen in het belang van een geordend woon- en leefklimaat.

#### *Artikel 9. Voorwaarden en voorschriften: algemeen*

Aan een vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden. In dit artikel wordt aangegeven over welke onderwerpen die kunnen gaan. Dit artikel geldt voor alle vergunningtypen.

#### *Artikel 10. Voorwaarden en voorschriften: onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen*

Dit artikel geldt voor enkele specifieke vergunningtypen: de vergunningen voor onttrekken, samenvoegen en omzetten. Indien een vergunning slechts voor een bepaalde duur verleend wordt, biedt het eerste lid van dit artikel de mogelijkheid om in verband daarmee voorwaarden of voorschriften aan de vergunning te verbinden. Het tweede lid van dit artikel biedt de mogelijkheid om in het belang van een geordend woon- en leefmilieu meer specifieke voorwaarden of voorschriften aan een vergunning te verbinden.

<sup>11</sup> ) en uiteraard: als de verordening in werking is getreden.



Het derde lid biedt het college de mogelijkheid om in een vergunningen voor samenvoegen van woonruimte voorwaarden of voorschriften op te nemen, op grond waarvan de woonruimte die door het samenvoegen ontstaat, niet onttrokken, omgezet of bouwkundig gesplitst (woningvormen) mag worden. Zo kan het college bijvoorbeeld voorkomen dat twee woningen met een WOZ-waarde van minder dan € 200.000 met een vergunning samengevoegd worden, waardoor woonruimte met een hogere WOZ-waarde dan € 200.000 ontstaat die vervolgens 'verkamerd' mag worden.

*Artikel 11. Intrekking van een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet*

Een vergunning voor onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen kan door het college op grond van dit artikel ingetrokken worden als het gebruik van het gebouw ten behoeve waarvan de vergunning is verleend, ernstige overlast of ernstig gevaar veroorzaakt.

Zie voor intrekking van een vergunning ook artikel 26 van de Huisvestingswet 2014.

*Artikel 12. Bestuurlijke boete*

Niet-naleven van de Huisvestingswet 2014, het bepaalde in deze verordening of de vergunningvoorschriften kan gehandhaafd worden. In dit artikel is bepaald dat het college daartoe een bestuurlijke boete kan opleggen. In Bijlage 2 van de verordening is beschreven hoe het college de hoogte van de boete bepaalt. In titel 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het opleggen van een bestuurlijke boete verder geregeld.

*Artikel 13. Convenant tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten*

Met het Convenant tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten hebben de gemeente Vlaardingen Stichting Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Stipt, Tradiro, Homeflex en United Homes voor de periode van 12 december 2020 tot 12 december 2024 afspraken gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten.

In dit artikel is tot uitdrukking gebracht dat de gemeenteraad bij het eventueel wijzigen van deze verordening rekening kan houden mate waarin de corporaties en de huisvestingspartijen het convenant naleven.

*Artikel 14. Melding bestaande situaties*

Om te kunnen nagaan welke situaties gerealiseerd zijn voordat de verordening in werking trad, bevat artikel 14 een regeling voor meldingen. In de eerste drie maanden dat de verordening van kracht is, kunnen onttrekkingen, samenvoegingen, omzettingen en vorming van woningen die gerealiseerd zijn voordat de verordening in werking trad, gemeld worden. De meldingen worden gedaan bij het college.

Splitsingen hoeven niet gemeld te worden. Deze worden in het kadaster geregistreerd. Uit die registratie blijkt of de splitsing voor of na de inwerkingtreding van deze verordening is gerealiseerd.

*Artikel 15. Hardheidsclausule*

De hardheidsclausule biedt het college de mogelijkheid om de in artikel 8, tweede lid, opgenomen weigeringsgronden buiten toepassing te laten als aan twee voorwaarden is voldaan:

- het wel toepassen van de weigeringsgronden leidt tot schrijnende situaties;
- en die schrijnende situaties waren redelijkerwijs niet te voorzien bij vaststellen van deze verordening. Van dergelijke situaties kunnen hier, in de toelichting, dus geen voorbeelden worden gegeven.

Het college informeert de gemeenteraad jaarlijks over de toepassing van de hardheidsclausule. Zo blijft het gebruik van de hardheidsclausule transparant en krijgt de gemeenteraad informatie over situaties waarvoor de verordening mogelijk ontoereikend is.

*Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel*

De inhoud van dit artikel spreekt voor zich.

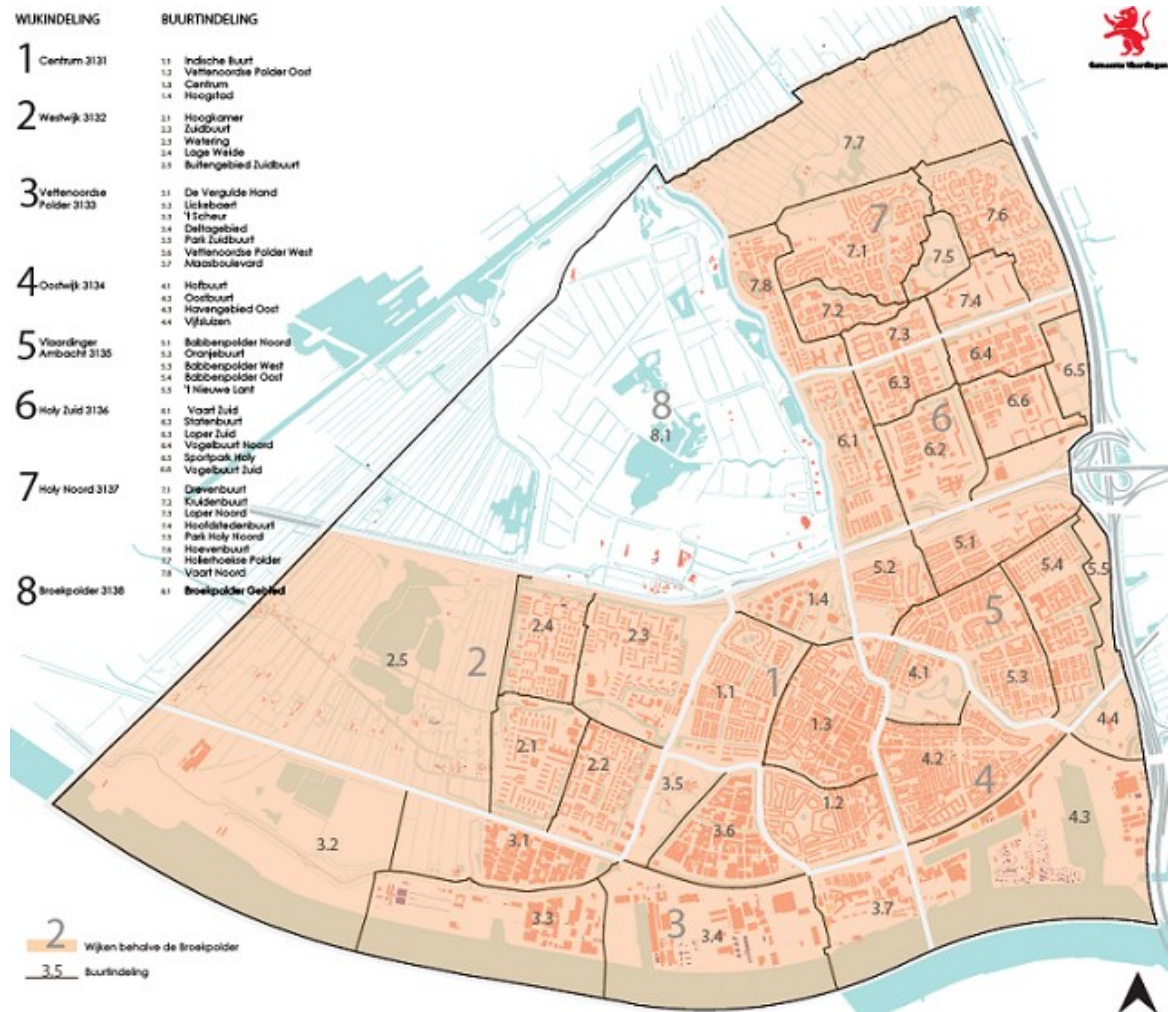




## Bijlage 1. Wijken als bedoeld in artikel 2

Op de volgende wijken van de gemeente Vlaardingen is het bepaalde in artikel 2 van de verordening van toepassing:

1. Centrum
1. 2.Westwijk
2. 3.Vettenoordse Polder
3. Oostwijk
4. Vlaardinger Ambacht
5. Holy Zuid
6. Holy Noord





**Bijlage 2. Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 12 van deze verordening**

<i>Overtreding:</i>	<i>1<sup>e</sup> overtreding</i>	<i>Recidive</i>
Artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.000	€ 20.000
Artikel 22, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014	€ 10.000	€ 20.000
Handelen in strijd met voorwaarden of voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.000	€ 20.000

**Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie**

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezighoudt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

**Recidive**

Van recidive is sprake indien door dezelfde overtreder of ten aanzien van dezelfde woonruimte binnen vijf jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan.



---

**Bijlage 3. Rechtspersonen die woningen in gebruik geven aan een huishouden in het kader van en voor de duur van begeleiding, beschermd wonen of behandeling**

1. Stichting Elckerlyc
2. Stichting Pameijer
3. Stichting Timon
4. Stichting onder één Dak
5. GGZ Delfland