

Eerste wijzigingsbesluit 'Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam;

Gelet op artikel 156 van de Gemeentewet, de Huisvestingswet 2014, artikel 5, zesde lid en artikel 11 van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020;

Besluit vast te stellen het Eerste Wijzigingsbesluit 'Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020':

Artikel I

De Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020 wordt als volgt gewijzigd:

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
<p>Artikel 1 Begripsbepalingen</p> <p>In deze nadere regels wordt verstaan onder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Basis Registratie Personen: de basisregistratie als bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen; 2. beheersverordening: de beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening; 3. bestemmingsplan: het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening; 4. bruto- vloeroppervlak: het bruto-vloeroppervlak bepaald overeenkomstig NEN 2580; 5. CBS-buurt: de op de kaart bij Bijlage 1 van de Verordening afzonderlijk genummerde buurten; 6. CBS-wijk: de op de kaart bij Bijlage 1 van de Verordening aangegeven wijken; 7. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam; 8. gebruiksoppervlak: het gebruiksoppervlakte bepaald overeenkomstig NEN 2580; 9. kamerverhuur: het verhuren ten behoeve van kamergewijze bewoning als bedoeld in artikel 1 aanhef en onder e van de Verordening; 10. omzetten: het omzetten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Wet; 11. onttrekken: het onttrekken als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Wet; 12. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding; 13. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet; 14. Verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020; 15. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; 	<p>Artikel 1 Begripsbepalingen</p> <p>In deze nadere regels wordt verstaan onder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aangewezen gebieden: de op grond van artikel 5, tweede lid, van de verordening aangewezen gebieden; 2. Basis Registratie Personen: de basisregistratie als bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen; 3. beheersverordening: de beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening; 4. bestemmingsplan: het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening; 5. bruto- vloeroppervlak: het bruto-vloeroppervlak bepaald overeenkomstig NEN 2580; 6. CBS-buurt: de op de kaart bij Bijlage 1 van de Verordening afzonderlijk genummerde buurten; 7. CBS-wijk: de op de kaart bij Bijlage 1 van de Verordening aangegeven wijken; 8. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam; 9. gebruiksoppervlak: het gebruiksoppervlakte bepaald overeenkomstig NEN 2580; 10. kamerverhuur: het verhuren ten behoeve van kamergewijze bewoning als bedoeld in artikel 1 aanhef en onder e van de Verordening; 11. noodzakelijk funderingsherstel: treffen van bouwkundige maatregelen, noodzakelijk om de fundering voor lange tijd te voorzien van de draagkracht benodigd voor het huidige gebruik van de woonruimte of woonruimten die op die fundering steunen; 12. omzetten: het omzetten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Wet; 13. onttrekken: het onttrekken als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder a, van de Wet; 14. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding; 15. samengevoegde woonruimte: woonruimte die is ontstaan door één of meer woonruimten samen te voegen; 16. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet;

16. Wet: de Huisvestingswet 2014;	17. Verordening: de Verordening beheer woonruimte- voorraad Schiedam 2020;
17. woningvormen: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruim- ten als bedoeld in artikel 21 aanhef en onder d van de Wet;	18. waarde van de woonruimte: a. de actuele, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroe- rende zaken vastgestelde WOZwaarde of indien die waarde niet is vastgesteld de kosten waarvoor de aanvrager de eigendom van de woonruimte verworven heeft, indien van toepassing inclusief de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting; 19. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; 20. Wet: de Huisvestingswet 2014; 21. woningvormen: het verbouwen van een woonruim- te tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 aanhef en onder d van de Wet.

Toelichting

De in dit artikel toegevoegde begripsbepalingen betreffen begrippen die nog niet gebruikt worden in de Wet of de Verordening.

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
<p>Hoofdstuk 4. <i>Slotbepalingen</i></p> <p>Artikel 13. <i>Slotbepalingen</i></p> <p>1. <i>Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.</i></p> <p>2. <i>Nadere regels Verordening beheer woonruimte-voorraad Schiedam 2020 zijn per 1 januari 2020 ingetrokken.</i></p> <p>Artikel 14. <i>Citeertitel</i> <i>Dit besluit wordt aangehaald als 'Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020'.</i></p>	<p>Hoofdstuk 4. Woningvorming in aangewezen gebieden</p> <p>Artikel 13. Woningvormingsvergunning in aangewezen gebieden</p> <p>1. Aan de volgende categorieën kan het college conform artikel 5, zesde lid van de Verordening een woningvormingsvergunning verlenen voor woonruimte gelegen in de door het college aangewezen gebieden; :</p> <p>a. het verbouwen van een eerder samengevoegde woonruimte tot ten hoogste het aantal woonruimten waaruit de samengevoegde woonruimte is ontstaan;</p> <p>b. het vormen van woonruimte waarbij de bestaande woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;</p> <p>c. het verbouwen van een exceptioneel groot pand dat een voor een enkele woonruimte een ongebruikelijk grote oppervlakte heeft;</p> <p>d. de kosten van noodzakelijk funderingsherstel de waarde van de woonruimte overstijgen waarop de aanvraag betrekking heeft, of het vormen van woonruimte is voor de financiering van het funderingsherstel noodzakelijk.</p> <p>2. De met de aangevraagde vergunning te realiseren situatie heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders tenminste het volgende gevolg:</p> <p>a. de te vormen woonruimten leveren een bijdrage aan de realisatie van één of meer van de doelstellingen van de actuele woonvisie van Schiedam.</p> <p>Artikel 14. Aan een woningvormingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:</p> <p>a. De voorwaarde op grond waarvan zij pas in werking treedt als zij onherroepelijk is geworden;</p> <p>b. De voorwaarde op grond waarvan van de vergunning binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden daarvan gebruik moet worden gemaakt.</p> <p>Artikel 15. Weigeringsgronden ingevolge artikel 5 van de Verordening ten behoeve van woningvormen in aangewezen gebieden</p> <p>1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, onder d van de Wet ten behoeve van woningvormen in aangewezen gebieden wordt in ieder geval geweigerd indien elk van de woonruimten waarop de aanvraag betrekking heeft:</p>

	<p>a. geen gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 70 m² en; b. niet minimaal een energielabel D heeft en; c. niet zonder strijd met het bestemmingsplan of omgevingsplan gerealiseerd en voor bewoning in gebruik genomen kan worden;</p>
--	---

Toelichting

De in dit hoofdstuk toegevoegde artikelen hebben betrekking op de reikwijdte van woningvorming in de aangewezen gebieden en de voorwaarden en voorschriften die verbonden zijn aan een vergunning ten behoeve van woningvorming.

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
<p>Artikel 13. Slotbepalingen 1. Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking. 2. Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020 zijn per 1 januari 2020 ingetrokken.</p> <p>Artikel 14. Citeertitel Dit besluit wordt aangehaald als 'Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020'.</p>	<p>Hoofdstuk 5. Slotbepalingen Artikel 16. Slotbepalingen 1. Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking. 2. Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020 zijn per 1 januari 2020 ingetrokken.</p> <p>Artikel 17. Citeertitel Dit besluit wordt aangehaald als 'Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020'.</p>

Toelichting

De in dit toegevoegde hoofdstuk vermelde artikelen hebben betrekking op de her-nummering van de artikelen 13 en 14 naar 15 en 16.

Artikel II

De artikelsgewijze toelichting bij de 'Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020' wordt gewijzigd conform bijlage 1 bij dit wijzigingsbesluit.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 september 2023.

Burgemeester en wethouders van Schiedam,

*de secretaris,
C.E. Bos*

*De burgemeester,
J.G. Bijl*

Bijlage bij het 'Eerste Wijzigingsbesluit 'Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoor- raad Schiedam 2020'

Toelichting artikel 13

Om toch in aanmerking te komen voor een vergunning voor woningvorming moet een aanvrager door drie spreekwoordelijke hoepels springen:

- de woonruimte moet binnen het aangewezen gebied liggen, zie eerste lid onder a;
- het in de tweede lid genoemde omstandigheid moet zich voordoen;
- er moet voldaan zijn aan het bepaalde in artikel 14.

Omstandigheden waarbij woningvorming mogelijk is

De in het tweede lid genoemde omstandigheid heeft betrekking op de reden dat de eigenaar aan woningvorming wil doen. Er zijn vier redenen waaraan burgemeester en wethouders onder voorwaarden mee willen werken aan woningvorming:

- met de woningvorming wordt de oorspronkelijke situatie van beneden- en bovenwoning weer min of meer hersteld, mits sprake is van een kwaliteitsverbetering en geen woningen kleiner dan 70 m² ontstaan (zie artikel 3). Het gaat om situaties waarbij oorspronkelijk één woning is gemaakt door een beneden- en bovenwoning samen te voegen en de nu weer te realiseren situatie in beginsel passend kan zijn;
- gebouwen kunnen zowel woonruimte als commerciële ruimte bevatten, zoals bijvoorbeeld een winkel op de begane grond en een woning erboven. Als het gedeelte van het gebouw met commerciële ruimte (niet-woonruimte) één onverbreekelijk geheel vormt met de woonruimte kan een extra woonruimte gevormd worden in de commerciële ruimte. Gedacht moet worden aan een gebouw met één huisnummer en waar de woonruimte geen eigen ingang heeft en alleen via het bedrijfsgebouw of winkel toegankelijk is;
- gebouwen met een woonbestemming die niet bouwkundig in meerdere woningen zijn gesplitst en waarvan de oppervlakte ver ligt boven wat gebruikelijk is voor een woning. Bijvoorbeeld, als een pand een oppervlakte heeft van 400 m², is het niet toegestaan om het om te vormen tot meerdere woningen. Dit resulteert in de praktijk in het uitblijven van ontwikkelingen en het leegstaan van panden. De woningen die ontstaan zijn niet kleiner dan 70 m²;
- woningvorming is de enige manier voor de eigenaar om noodzakelijk funderingsherstel te bekostigen. Zo wordt via woningvorming verdere bouwkundige achteruitgang, met alle negatieve uitstraling in de directe omgeving, voorkomen. Overigens moet ook hier moet sprake zijn van een kwaliteitsverbetering en mogen geen woningen kleiner dan 70 m² ontstaan.

Toelichting artikel 14

Dit artikel regelt de voorwaarden die verbonden zijn aan een woningvormingsvergunning.

Toelichting artikel 15

Afwijken van het verbod op woningvorming is alleen mogelijk als woningvorming bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls. Deze eis wordt uitgewerkt in artikel 14:

- alle woonruimten moeten voldoen aan alle eisen van artikel 14, eerste lid;
- de met de aangevraagde vergunning te realiseren situatie heeft voorts tenminste het in de tweede lid genoemde gevolg;

Toelichting artikel 16

Dit artikel regelt wanneer de nadere regels van kracht zijn geworden en de nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020 zijn ingetrokken. Deze intrekking vindt plaats omdat op 1-1-2020 de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016, waarop die nadere regels zagen, van rechtswege is komen te vervallen.

Toelichting artikel 17

Dit artikel stelt de citeertitel van deze regeling vast.