

Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024

De raad van de gemeente Schiedam;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 2023 met kenmerk 23VR056;

Gelet op artikel 149 en 156 van de Gemeentewet en artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b en het bepaalde in de hoofdstukken 4, 6 en 7 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024.

Paragraaf 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. In deze verordening en de daarop berustende bepalingen 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 voor onbepaalde tijd en enkel vanuit de wens samen te wonen 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 3 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, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet;
 - i. omgevingsplan: het omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet;
 - j. omzetten van woonruimte: het omzetten van woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet;
 - k. omzettingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet;
 - l. onttrekkingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet;
 - m. onzelfstandige woonruimte: bewoonde of kennelijk voor bewoning geschikte of bedoelde ruimte, niet zijnde een woonruimte, 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;
 - n. praktijkruimte aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als praktijkruimte door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;
 - o. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid van de wet;
 - p. verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024;
 - q. voorbereidingsbesluit: het voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;
 - r. wet: de Huisvestingswet 2014;
 - s. woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten zoals bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder d, van de wet;
 - t. woningvormingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder d, van de wet;
 - u. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder l, van de wet;
 - v. WOZ - waarde: de op 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar geldende, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde, waarde.
2. Van een huishouden als bedoeld in het eerste lid onder d, is in ieder geval geen sprake, indien:

- a. de ruimte of ruimten waaruit de woonruimte bestaat, niet door alle bewoners worden gedeeld;
 - b. er geen sprake is van wederzijdse zorg tussen de bewoners;
 - c. er geen gezamenlijke huurovereenkomst is, waarin de namen van alle meerderjarige bewoners vermeld staan;
 - d. de bewoners uit hoofde van een studie of arbeidsovereenkomst de woonruimte bewonen;
 - e. de bewoners niet zelf het initiatief tot samenwoning hebben genomen; of,
 - f. voor zover van toepassing, de voor het gebruik van de woonruimte door deze bewoners vereiste huisvestingsvergunning niet verleend is.
3. Met een huishouden als bedoeld in het eerste lid, onder d, 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.
 4. Indien voor woonruimte de in het eerste lid, onder v, bedoelde waarde niet is vastgesteld, wordt in deze verordening als WOZ-waarde aangemerkt:
 - a. de ten tijde van het indienen van de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet geldende, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde, waarde; of,
 - b. de ten tijde van de aanvang van het handelen in strijd met een in artikel 21 of 22 van de wet opgenomen verbod geldende, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde, waarde.

Paragraaf 2. Vergunning voor onttrekken, omzetten en woningvorming

Artikel 2. Vergunningplicht voor onttrekken, omzetten en woningvorming

1. Woonruimte mag 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) of onttrokken worden gehouden;
 - b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet (omzetten) of omgezet worden gehouden;
 - c. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten (woningvorming) of verbouwd tot twee of meer woonruimten worden gehouden.
2. De in het eerste lid, onder b, bedoelde vergunningplicht is niet van toepassing indien en woonruimte:
 - a. geheel wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte en bewoond wordt door maximaal drie personen die geen huishouding vormen, niet gelegen is in de in Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente en geen flat- of portiekwoning is;
 - b. bewoond wordt door de eigenaar terwijl een deel van die woonruimte onzelfstandig in gebruik wordt gegeven aan maximaal twee personen die geen huishouden vormen en al dan niet is gelegen in de in Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen;
 - c. geheel wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte, bewoond wordt door maximaal twee personen die geen huishouden vormen en gelegen is in de in Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente;
 - d. geheel wordt omgezet naar een onzelfstandige woonruimte en wordt bewoond door maximaal twee personen die geen huishouden vormen, al dan niet gelegen in de Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente en een flat of portiekwoning 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;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - 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 om-

gevingsvergunning 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 onttrekkingsvergunning en een omzettingsvergunning vervallen van rechtswege, indien deze gedurende 3 kalenderjaren, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, niet worden 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; of,
 - f. de met de vergunning te realiseren situatie in strijd is met het bestemmingsplan, een voorbereidingsbesluit of het omgevingsplan.
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 Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente;
3. Een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd indien de uit woningvorming beoogde woonruimte niet geschikt is 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 het openbaar bestuur.
6. Burgemeester en wethouders kunnen categorieën van gevallen aanwijzen waarin in afwijking van het bepaalde in het tweede lid, voor woonruimte gelegen in de in dat lid bedoelde gebieden een woningvormingsvergunning kan worden verleend.

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 €300.000 gelegen in de in artikel 1 van Bijlage II 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, eerste en vierde, 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;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar van de onroerende zaak of zaken waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. een tekening als bedoeld in artikel 109, lid 2, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 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;
 - 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; of,
 - e. de met de vergunning te realiseren situatie in strijd is met het bestemmingsplan, een voorbereidingsbesluit of het omgevingsplan.
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 het openbaar bestuur.

Paragraaf 3a. Opkoopbescherming

Artikel 9a. Begripsbepalingen

1. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
 - a. beschermde woonruimte: de in artikel 9b met toepassing van het bepaalde in artikel 41, eerste lid, van de wet aangewezen categorie woonruimte;
 - b. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
 - c. leefbaarheid: de leefbaarheid van de woonomgeving als bedoeld in artikel 40, eerste lid, van de wet;
 - d. ontheffing: de ontheffing als bedoeld in artikel 41, vierde lid, van de wet;
 - e. verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
 - f. woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onder o, subonderdeel 1°, van de Wet basisregistratie personen;
 - g. zelfbewoning: het voor bewoning gebruiken van woonruimte door de eigenaar van die woonruimte voor zover het goedkope of middeldure koopwoningen als bedoeld in artikel 40, eerste lid, van de wet betreft;
 - h. zorgaanbieder: de aanbieder als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of instelling als bedoeld in artikel 1 van de Zorgverzekeringswet.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 1 wordt in deze paragraaf verstaan onder:
WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken, en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.

Artikel 9b. Verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Het is verboden beschermde woonruimte gedurende een periode van vier jaar na de datum van inschrijving zonder verhuurvergunning opkoopbescherming in gebruik te geven en gegeven te houden.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte die elk van de volgende kenmerken heeft:
 - a. de woonruimte ligt in één van de in bijlage III genoemde delen van de gemeente;
 - b. de WOZ-waarde bedraagt niet meer dan € 355.000;
 - c. op de datum van inschrijving was ten minste één van de in het volgende lid bedoelde situaties van toepassing;
 - d. de datum van inschrijving ligt na 1 november 2022;
 - e. de woonruimte is geen eigendom van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
3. Op de datum van inschrijving:
 - a. was de woonruimte vrij van huur en gebruik;
 - b. was de woonruimte in verhuurde staat voor een periode minder dan 6 maanden; of,
 - c. werd de woonruimte verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming.
4. Burgemeester en wethouders kunnen conform artikel 41, vierde lid, van de wet, ontheffing verlenen van het in artikel 41, eerste lid, van de wet opgenomen verbod.
5. Burgemeester en wethouders kunnen categorieën van gevallen aanwijzen die bij uitsluiting voor een ontheffing in aanmerking komen;
6. Aan de hand van de actualisatie schaarste/woningmarktsituatie het bedrag van 355.000 euro, zoals bedoeld in het tweede lid aanhef, en onder b, jaarlijks te laten evalueren door de gemeenteraad en indien nodig (op basis van onderbouwing vanuit de schaarste/woningmarktsituatie) te wijzigen.

Artikel 9c. Aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Burgemeester en wethouders stellen een aanvraagformulier vast. Zij kunnen daarbij bepalen, welke gegevens en bescheiden de aanvrager bij de aanvraag indient.
3. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het kadastrale- en postadres, een beschrijving en een plattegrond van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte;
 - c. de naam en het adres van de huurder of gebruiker aan wie de woonruimte met de aan te vragen verhuurvergunning opkoopbescherming in gebruik gegeven zal worden.

Artikel 9d. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend

1. Indien de verhuurvergunning opkoopbescherming niet met toepassing van het bepaalde in artikel 43, eerste lid, van de wet wordt geweigerd, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming verleend indien sprake is van een in het tweede lid bepaalde vorm van het in gebruik geven.
2. De in het eerste lid bedoelde vormen van het in gebruik geven zijn:
 - a. het voor bewoning in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in artikel 41, derde lid, aanhef en onder a, b, c van de wet;
 - b. het voor bewoning in gebruik geven van woonruimte die door of in opdracht van de gemeente is aangekocht;
 - c. het voor bewoning in gebruik geven van woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of een andere publiekrechtelijke rechtspersoon gecontracteerde zorgaanbieder aan cliënten met een zorgindicatie, mits:
 - i. het voor bewoning in gebruik geven noodzakelijk is voor de ter verlenen zorg; en,
 - ii. het daarmee gediende naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het behoud van de leefbaarheid of het belang dat gediend wordt met het van de beschikbaarheid van beschermde woonruimte voor zelfbewoning.

Artikel 9e. Weigeren van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Onverminderd artikel 43 van de wet, weigeren burgemeester en wethouders de verhuurvergunning opkoopbescherming indien zij gelet op artikel 9d niet kan worden verleend.

Artikel 9f. Inhoud van de verhuurvergunning opkoopbescherming

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming vermeldt in ieder geval:
 - a. het kadastrale en postadres van de woonruimte;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte; en,
 - c. op welke grond en voor welke situatie het in gebruik geven of verhuren daarvan is toegestaan.
2. Een verhuurvergunning opkoopbescherming voor het in gebruik geven van woonruimte aan een woningzoekende als bedoeld in artikel 41, derde lid, aanhef en onder a en b, van de wet:
 - a. bevat de naam of namen en de hoedanigheid van degene of degenen aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven; en,
 - b. treedt niet in werking zolang de hiervoor bedoelde woningzoekende de woonruimte niet in gebruik heeft genomen.
3. Een verhuurvergunning opkoopbescherming of een ontheffing:
 - a. vervalt in ieder geval van rechtswege vier jaar na de datum van inschrijving;
 - b. vervalt uiterlijk als de situatie waarvoor zij verleend is, eindigt; en
 - c. is niet overdraagbaar.
4. Aan een verhuurvergunning opkoopbescherming of een ontheffing verbinden burgemeester en wethouders tenminste voorschriften en beperkingen gericht op het voorkomen en beperken van overlast.
5. Aan een ontheffing verbinden burgemeester en wethouders tevens voorschriften en beperkingen gericht op de bescherming van het belang van de beschikbaarheid van beschermde woonruimte voor zelfbewoning of behoud van de leefbaarheid.

Artikel 9g. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Onverminderd het bepaalde in artikel 44 van de wet, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming ook ingetrokken worden:

- a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of volledige gegevens bekend waren geweest;
- b. als de woonruimte niet overeenkomstig de verhuurvergunning opkoopbescherming verhuurd wordt of is of in gebruik wordt of is gegeven.

Paragraaf 4. Bestuurlijke boete

Artikel 10. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 21, artikel 22, of 41 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 en 26 van de wet.
2. De boete voor het overtreden van de verboden bedoeld in artikel 21, 22, of 41 van de wet of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet, wordt bepaald overeenkomstig het in Bijlage IV bepaalde.

Paragraaf 5. Slotbepalingen

Artikel 11. Nadere regels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere regels vast te stellen.

Artikel 12. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024 en vervalt op 1 januari 2028.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 31 oktober 2023.

*De griffier,
M.J.W. Tobeas*

*de voorzitter,
J.G. Bijl*

Toelichting op de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024

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 middel-lange 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.

Toelichting algemene bepalingen

Huishouden

Voorgesteld wordt, om het begrip 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' te vervangen voor het begrip 'huishouden'. Uit jurisprudentie volgt, dat voor wat betreft de Huisvestingswet 2014 'huishouden' onder meer betekent dat 'duurzaam' een gemeenschappelijke huishouding wordt gevoerd en dat voor 'onbepaalde tijd', dus los van de duur van een studie of arbeidsbetrekking. Voorgesteld wordt om in lid 2 aan te geven wanneer in ieder geval geen sprake is van een 'huishouden'.

Woonruimte

De definitie van het begrip ‘woonruimte’ wordt in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 gegeven. Alhoewel juridisch onnodig, wordt die definitie hier herhaald. Daarbij is aangegeven dat ‘standplaats’ geen deel uitmaakt van het in deze verordening gebruikte begrip ‘woonruimte’.

Woonruimte versus onzelfstandige woonruimte

Het begrip ‘woonruimte’ wordt gebruikt voor ‘zelfstandige woonruimte’: *een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.*

Naast ‘woonruimte’ kan ook sprake zijn van ‘onzelfstandige woonruimte’. De wet geeft voor dat laatste begrip geen definitie. Daarom is in artikel 1, lid 1 onder m, hiervoor een definitie opgenomen.

WOZ-waarde

Voor de definitie van WOZ-waarde is destijds – bij het vaststellen van de eerste verordening – aangesloten bij de WOZ-waarde van 2018. Inmiddels zijn vijf jaren verstreken. Wenselijk is om dit artikel te wijzigen en de woz waarde te hanteren van 1 januari van het voorgaande jaar Om te voorkomen dat voor sinds 2018 gerealiseerde OZB-plichtige objecten geen WOZ-waarde van toepassing zou zijn, wordt de regeling van lid 4 voorgesteld.

Toelichting artikel 2

De voor onttrekken, omzetten en woningvorming vergunningplichtige woonruimten worden aangewezen in artikel 2. Dit artikel bevat zelf geen vergunningplicht, want die is opgenomen in artikel 21 van de wet.

In het eerste lid wordt beschreven welke van de in artikel 21 van de wet bedoelde vergunningstelsels van kracht zijn: het betreft de onttrekkingsvergunning (onder a), de omzettingsvergunning (onder b) en de woningvormingsvergunning (onder c). Daarbij is, ook aangegeven in welke delen van de gemeente (via de verwijzing naar Bijlage I) en voor welke categorieën woonruimte (via de verwijzing naar lid 2) deze vergunningstelsels gelden.

Op grond van het tweede lid, geldt de vergunningplicht voor omzetting onder bepaalde omstandigheden niet.

- Niet in aangewezen gebied en geen flat en portiekwoning: omzetting voor maximaal 3 personen
- In aangewezen gebied alle woningen: omzetting voor maximaal 2 personen
- In flat- en portiekwoningen: omzetting voor maximaal 2 personen
- In heel Schiedam indien de eigenaar erbij woont: bewoning door maximaal 3 personen

Toelichting artikel 4

Vergunningvoorschriften

Met de voorgestelde wijziging van lid 2 vervalt de opsomming van motieven en belangen die kunnen nopen tot het aan de vergunning verbinden van voorschriften. Volstaan wordt met de bepaling dat vergunningvoorschriften gericht dienen te zijn op de bescherming van de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist. Welke belangen dat zijn, volgt allereerst uit de wet: het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Voorts is dit belang in artikel 5 van de verordening verder uitgewerkt en aangevuld.

Toelichting artikel 5

Relatie met het planologisch regime

Met de voorgestelde wijziging van 5 lid 1 onder e wordt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om het planologische regime mee te wegen bij de beslissing op een vergunningaanvraag. Hiermee wordt een meer coherent gebruik van gemeentelijke bevoegdheden bevorderd.

Wet Bibob

De in lid 5 opgenomen verwijzing naar de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur bevatte een verschrijving. Voorgesteld wordt, die te herstellen.

Meewerken aan woningvorming in aangewezen gebieden

Gelet op lid 2 wordt een woningvormingsvergunning geweigerd indien de aanvraag ziet op een woonruimte die gelegen is in één van de hiervoor door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden. In de door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden staat de leefbaarheid dermate onder druk, dat de met woningvorming gepaard gaande verdichting op voorhand als onwenselijk wordt

beschouwd. Toch is denkbaar dat het wenselijk is, om voor bepaalde categorieën van gevallen toch een woningvormingsvergunning te kunnen verlenen. Het voorgestelde zesde lid maakt het mogelijk, dat burgemeester en wethouders dergelijke categorieën van gevallen aanwijzen.

Burgemeester en wethouders kunnen in zo'n – overigens te publiceren – aanwijzingsbesluit bijvoorbeeld in het kader van een bredere gebiedsgerichte aanpak categorieën van gevallen aanwijzen.

Toelichting artikel 7

De prijsgrens voor de vergunningplicht voor kadastrale splitsen worden verhoogd naar een WOZ-waarde tot en € 300.000 (was: € 250.000). Deze verhoging is in lijn met de ontwikkelingen op de woningmarkt zoals beschreven in het schaarste-onderzoek van RIGO d.d. 4 november 2020 en de actualisatie daarvan in de oplegnotitie schaarste d.d. 13 september 2022.

Toelichting artikel 9e

Voorgesteld wordt om de in het tweede lid van artikel 9e opgenomen hardheidsclausule te laten vervallen. De reden hiervoor is, dat het onwenselijk is om in regelgeving die juist ook over belangen van derden gaat – zoals hier: omwonenden van panden waar bijvoorbeeld kamerverhuur plaatsvindt – hardheidsclausules op te nemen als gevolg waarvan het voor die derden onvoorspelbaar en diffuus wordt, hoe met hun belangen omgegaan kan worden. Zie hiervoor ook aanwijzing 5.25 van de Aanwijzingen voor de decentrale regelgeving.

Toelichting artikel 9f

Voorgesteld wordt artikel 9f (weigeren van de verhuurvergunning opkoopbescherming) overeenkomstig het in september 2022 aangeleverde advies te laten vaststellen ter vervanging van het huidige artikel 9g (inhoud en persoonsgebonden karakter). Artikel 9i (intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming) wordt ongenummerd naar het nieuwe artikel 9g.

Lid 1:

Het voorgestelde artikel 9f bevat een regeling voor de inhoud van de verhuurvergunning opkoopbescherming. Het eerste lid beschrijft welke gegevens op elke verhuurvergunning opkoopbescherming vermeld worden.

Lid 2:

Het tweede lid ziet specifiek op verhuurvergunningen opkoopbescherming die verleend worden voor (kort en onvolledig gezegd) bloed- en aanverwanten in de eerste of tweede graad (als bedoeld in artikel 41, derde lid, aanhef en onder a, van de wet) of tijdelijke verhuur (als bedoeld in artikel 41, derde lid, aanhef en onder b, van de wet).

Lid 3:

In het derde lid is bepaald wanneer een verhuurvergunning opkoopbescherming en een ontheffing eindigen:

- in ieder geval vier jaar na de datum van inschrijving, omdat dan de vergunningplicht voor de betreffende woonruimte vervalt;
- of als de situatie waarvoor zij verleend is, eindigt.

Het derde lid bepaald verder, dat de vergunning niet overdraagbaar is. Daarmee krijgt de vergunning opkoopbescherming een persoonlijk karakter. De regeling over opkoopbescherming in de Huisvestingswet 2014 lijkt daar niet aan de in de weg te staan.

Lid 4:

Burgemeester en wethouders kunnen aan een verhuurvergunning opkoopbescherming voorschriften en beperkingen verbinden gericht op het voorkomen en beperken van overlast. Gelet op het specialiteitsbeginsel zullen die voorschriften en beperkingen vooral zien op het voorkomen van vormen van overlast die een negatieve invloed kunnen hebben op de leefbaarheid van de woonomgeving (vergelijk: artikel 40, eerste lid, van de wet).

Lid 5

Dit lid bevat een regeling op grond waarvan een ontheffing voorschriften of beperkingen te verbinden in het belang van zelfbewoning. In de eerste plaats kan gedacht worden aan voorschriften die zien op het behoud van de leefbaarheid.

Gedacht kan verder worden aan de verplichting om 'compenserende woonruimte' te realiseren en ten behoeve van zelfbewoning te verkopen, vergelijkbaar met de Amsterdamse regeling voor compense-

rende woonruimte bij bijvoorbeeld samenvoegen. Dergelijke compensatiebeleid dient in beleidsregels uitgewerkt te worden. Het is op voorhand niet duidelijk, in hoeverre dergelijke verregaande verplichtingen aan een ontheffing verbonden mogen worden. Desalniettemin biedt dit voorgestelde lid 5 daar wel de mogelijkheid toe.

Modelverordening:

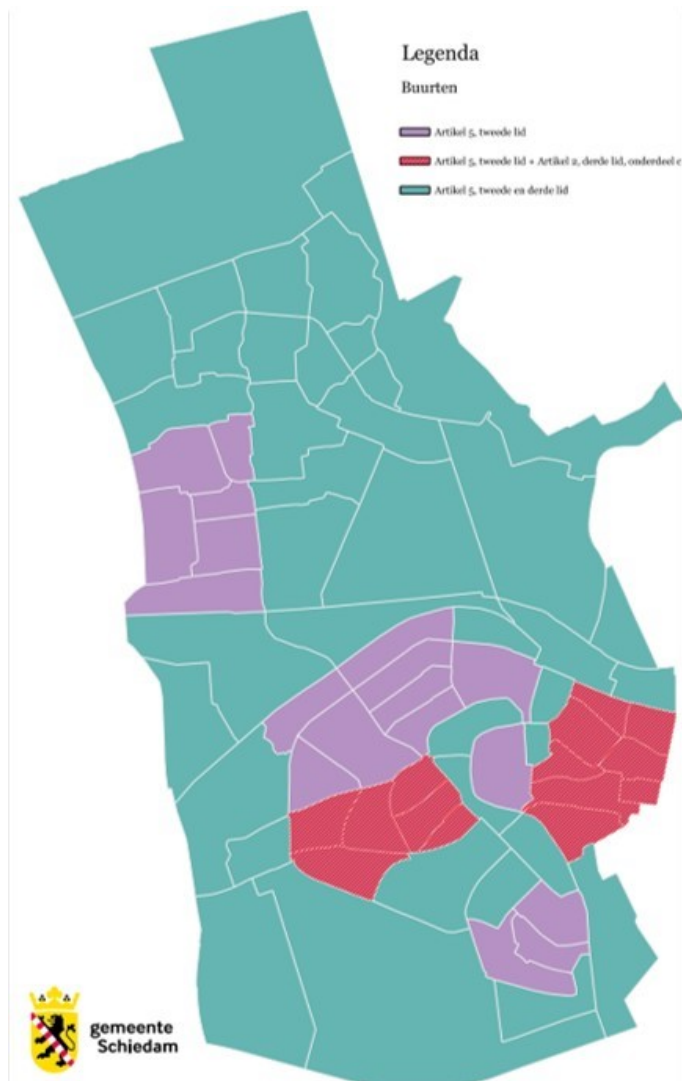
De modelverordening bevat geen regeling over de inhoud van de verhuurvergunning opkoopbescherming.

Bijlage I.

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
- Boylebuurt
- Marconibuurt
- Glasbuurt
- Schildersbuurt
- Schrijversbuurt
- Fabribuurt
- Frankenland
- Liduinabuurt
- Haverschmidtkwartier
- Noletbuurt
- Eilandenbuurt
- Piet Sandersbuurt
- Spieringshoek
- Staatsliedenbuurt
- Schiehart
- Nolensbuurt
- De Meesterbuurt
- Cartonnagebuurt
- Wibautbuurt
- Troelstrabuurt
- Groenord-Zuid
- Mozartbuurt
- Van Beethovenbuurt
- Van Zantenbuurt
- Groenord-Noord
- Bachplein



Bijlage II.

Artikel 1

De aangewezen delen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid, zijn 'Wijk 1 Oost' en 'Wijk 2 West' zoals aangegeven op de bij deze bijlage behorende kaart.

Artikel 2.

1. Op de volgende delen van de gemeente Schiedam is het bepaalde in artikel 7 van de Verordening van toepassing:
 - a. Wijk 0 Centrum;
 - b. Wijk 1 Oost;
 - c. Wijk 2 West;
 - d. Wijk 4 Zuid;
 - e. Wijk 6 Nieuwland;
 - f. Wijk 7 Groenoord.

2. De begrenzing van de in het eerste lid genoemde delen van de gemeente is aangegeven op de bij deze bijlage behorende kaart.

Artikel 3.

De aangewezen delen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 9i, tweede lid, zijn (volgt opsomming) zoals aangegeven op de bij deze bijlage behorende kaart.

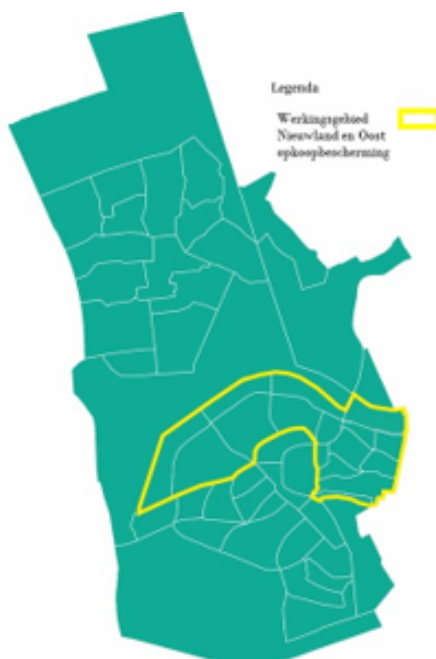
Kaart behorende bij Bijlage I

(voeg de volgende kaart in: https://archieff.schiedam.nl/sites/default/files/inline-files/2023-01%20Nieuwe-Buurtindeling_0.pdf)

Bijlage III. Opkoopbescherming

Delen van de gemeente als bedoeld in artikel 9b, tweede lid, aanhef en onder a:

- de wijk Oost, zoals aangegeven op onderstaande kaart;
- de wijk Nieuwland, zoals aangegeven op onderstaande kaart.



Deze delen van de gemeente zijn het in artikel 41, eerste lid, van de wet bedoelde aangewezen gebied.

Bijlage IV. Bestuurlijke boete

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 Huisvestingswet	€ 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 Huisvestingswet	€ 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 Huisvestingswet	€ 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 Huisvestingswet	€ 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

Onvergonde verhuur of in gebruikgave, in strijd met de regels over opkoopbescherming	
Eerste overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014 binnen een tijdvak van vier jaar	€ 7.000
Tweede overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014 binnen een tijdvak van vier jaar	€ 8.500
Derde overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014 binnen een tijdvak van vier jaar	€ 10.000
Vierde overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014 binnen een tijdvak van vier jaar	€ 10.000

Onvergonde verhuur of in gebruikgave, in strijd met de regels over opkoopbescherming, bij bedrijfsmatige verhuur of in gebruikgave
--

Eerste overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014 binnen een tijdvak van vier jaar	€ 15.000
Tweede overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014 binnen een tijdvak van vier jaar	€ 20.000
Derde overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014 binnen een tijdvak van vier jaar	€ 30.000
Vierde overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014 binnen een tijdvak van vier jaar	€ 30.000

In deze bijlage wordt verstaan onder:

1. bedrijfsmatige exploitatie: onttrekken, samenvoegen, vormen, omzetten of splitsen van meer dan één woonruimte door een natuurlijke persoon, rechtspersoon, groep als bedoeld in artikel 24b van Boek 2 BW of doelvermogen;
2. bedrijfsmatige verhuur: verhuur van meer dan één woonruimte door een natuurlijke persoon, rechtspersoon, groep als bedoeld in artikel 24b van Boek 2 BW of doelvermogen.