

Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Schiedam,

Gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht, de Gemeentewet, artikel 4, lid 1, aanhef en onder b en het bepaalde in hoofdstuk 4 en 6 van de Huisvestingswet 2014

Overwegende dat het wenselijk is bij de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024 uitvoeringsregels te stellen,

BESLUIT:

Vast te stellen “Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024”:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

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;
17. Verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024;
18. waarde van de woonruimte: a. de actuele, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende 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 woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 aanhef en onder d van de Wet;

Hoofdstuk 2. De vergunning voor onttrekken, omzetten (kamerverhuur) en woningvormen

§ 2.1 De vergunningaanvraag

Artikel 2. De vergunningaanvraag

Het college heeft ingevolge artikel 4:4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3, eerste lid van de Verordening een formulier (bijlage I) vastgesteld waarmee de vergunning voor onttrekken, omzetten en woningvorming aangevraagd moet worden.

§ 2.2 Onttrekken

Artikel 3. Weigeringsgronden ingevolge artikel 5 van de Verordening ten aanzien van onttrekken

1. Dit artikel is van toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder a van de Wet ten behoeve van onttrekken.
2. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder a van de Verordening geweigerd als het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang dat met het de aanvraag is gediend.
3. [vervallen]
4. Bij het bepalen van dat percentage houdt het college ook rekening met de verleende maar nog niet gebruikte onttrekkings-, samenvoegings- en woningvormingsvergunningen.
5. Het college kan gemotiveerd afwijken van het bepaalde in lid 2 tot en met 4.

Artikel 4. Voorwaarden en voorschriften bij onttrekken ingevolge artikel 4 van de Verordening

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder a van de Wet ten behoeve van onttrekken worden de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden:

- a. de voorwaarde op grond waarvan zij pas in werking treedt als zij onherroepelijk is geworden;
- b. de voorwaarde op grond waarvan van de vergunning binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden daarvan gebruik moet worden gemaakt;
- c. het voorschrift houdende een verbod om door gebruik van de onroerende zaak of zaken, waarop de vergunning betrekking heeft, of door het gebruik van een daarbij behorend erf of terrein, ernstige overlast, ernstig gevaar of vervuiling te veroorzaken;
- d. het voorschrift houdende dat de vergunninghouder alle maatregelen treft die redelijkerwijs van hem gevergd kunnen worden ter voorkoming van overlast en gevaar voor of veroorzaakt door bewoners van de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft of door het gebruik van een bij die onroerende zaak of onroerende zaken behorend terrein of erf;
- e. het voorschrift houdende dat de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft niet gebruikt mag worden of mogen worden in strijd met het Bouwbesluit 2012, het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de ter plaatse geldende beheersverordening;
- f. het voorschrift houdende dat de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft niet in een staat gebracht mag of mogen worden waardoor strijd ontstaat met het Bouwbesluit 2012, het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de ter plaatse geldende beheersverordening.

§ 2.3 Omzetten (kamerverhuur)

Artikel 5. Weigeringsgronden ingevolge artikel 5 van de Verordening ten aanzien van kamerverhuur

1. Dit artikel is van toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder c van de Wet ten behoeve van kamerverhuur.
2. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder b van de Verordening geweigerd indien de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich verzet tegen verlening van de aangevraagde vergunning. Daarvan is in ieder geval sprake indien:
 - a. het gebouw een flat- of portiekwoning is;
 - b. verlening van de aangevraagde vergunning zou resulteren in het mogelijk maken van woonruimte met een gebruiksoppervlakte per persoon van minder dan 18 m²; of,
 - c. het uiterlijk, daaronder begrepen de staat van onderhoud, van het gebouw afbreuk doet aan het uiterlijk aanzien der gemeente.

Artikel 6. Voorwaarden en voorschriften bij kamerverhuur

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder c van de Wet ten behoeve van kamerverhuur worden de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden:

- a. de voorwaarde dat de vergunning pas in werking treedt als zij onherroepelijk is geworden;
- b. de voorwaarde dat de vergunning binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden daarvan gebruik moet worden gemaakt;
- c. het voorschrift houdende een verbod om door gebruik van de onroerende zaak of zaken, waarop de vergunning betrekking heeft, of door het gebruik van een daarbij behorend erf of terrein, ernstige overlast, ernstig gevaar of vervuiling te veroorzaken;
- d. het voorschrift houdende dat de vergunninghouder alle maatregelen treft die redelijkerwijs van hem gevergd kunnen worden ter voorkoming van overlast en gevaar voor of veroorzaakt door

- e. bewoners van de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft of door het gebruik van een bij die onroerende zaak of onroerende zaken behorend terrein of erf; het voorschrift houdende dat in de onroerende zaak of onroerende zaken, waarop de vergunning betrekking heeft, aan ten hoogste het in de aanvraag genoemde aantal personen een slaappleats mag worden geboden;
- f. het voorschrift houdende dat de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft niet gebruikt mag worden of mogen worden in strijd met het Bouwbesluit 2012, het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de ter plaatse geldende beheersverordening;
- g. het voorschrift houdende dat de onroerende zaak of onroerende zaken waarop de vergunning betrekking heeft niet in een staat gebracht mag of mogen worden waardoor strijd ontstaat met het Bouwbesluit 2012, het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de ter plaatse geldende beheersverordening;
- h. het voorschrift houdende dat de vergunninghouder of een door hem aangesteld persoon voor medewerkers van de gemeente en bewoners van de onroerende zaak of zaken waarop de vergunning betrekking heeft, gedurende 24 uur per dag telefonisch bereikbaar is voor klachten en meldingen over het gebruik of de staat van onderhoud van de onroerende zaak of zaken.

Artikel 7. Intrekken van de vergunning voor kamerverhuur

Een vergunning wordt ingevolge artikel 6 van de Verordening ingetrokken indien sprake is van ernstige overlast of ernstig gevaar. Van ernstige overlast of ernstig gevaar is in ieder geval sprake indien:

- a. de overlast veroorzaakt door het gebruik van het gebouw of gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft of het gebruik van een bij dat gebouw of gedeelte van dat gebouw behorend erf of terrein, uitstijgt boven de overlast die men in een stedelijke omgeving normaal gesproken van zijn burendient te tolereren;
- b. als gevolg van gebruik van het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft of het gebruik van een bij dat gebouw of gedeelte van dat gebouw behorend erf of terrein, herhaaldelijk of gedurende langere tijd een situatie bestaat als gevolg waarvan ernstig gevaar aanwezig is voor de veiligheid en gezondheid van personen in of in de nabijheid van het gebouw;
- c. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, prostitutie wordt uitgeoefend;
- d. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Opiumwet gehandeld wordt;
- e. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, de gebruiksoppervlakte per persoon minder dan 18 m² bedraagt;
- f. in het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft, een misdrijf, strafbaar gesteld in titel XVIII van het Wetboek van Strafrecht worden gepleegd.

§ 2.4 Woningvormen

Artikel 8. Weigeringsgronden ten aanzien van aanvragen ten behoeve van woningvormen

1. Dit artikel is van toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder d van de Wet ten behoeve van woningvormen.
2. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder b van de Verordening geweigerd indien de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich verzet tegen verlening van de aangevraagde vergunning. Daarvan is in ieder geval sprake indien het gebouw een flat- of portiekwoning is.
3. Een aangevraagde vergunning wordt ingevolge artikel 5, eerste lid, onder b van de Verordening geweigerd indien de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich verzet tegen verlening van de aangevraagde vergunning. Daarvan is in ieder geval sprake indien per te vormen zelfstandige woonruimte niet voorzien wordt in een bergruimte, welke voldoet aan de volgende eisen:
 - a. zelfstandige woonruimte met een gebruiksoppervlak van 50,0 m² of meer beschikt over een niet-gemeenschappelijke bergruimte van tenminste 5,0 m² bij een breedte van tenminste 1,8 m en een hoogte daarboven van tenminste 2,3 m. Deze bergruimte is rechtstreeks toegankelijk via het aansluitend terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte;
 - b. zelfstandige woonruimte met een gebruiksoppervlak van kleiner dan 50,0 m² kan, in afwijking van het hiervoor onder a bepaalde, beschikken over een gemeenschappelijke bergruimte van tenminste 1,5 m² per zelfstandige woonruimte en een hoogte daarboven van tenminste 2,3 m. Deze gemeenschappelijke bergruimte is rechtstreeks toegankelijk via het aansluitend terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Artikel 9. Voorwaarden bij woningvormen

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder d van de Wet ten behoeve van woningvormen worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De voorwaarde op grond waarvan zij pas in werking treedt als zij onherroepelijk is geworden;
2. De voorwaarde op grond waarvan van de vergunning binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden daarvan gebruik moet worden gemaakt.

Hoofdstuk 3. De vergunning voor kadastraal splitsen van woonruimte

Artikel 10. De vergunningaanvraag

Het college heeft ingevolge artikel 4:4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 8 eerste lid van de Verordening het formulier (bijlage II) vastgesteld waarmee de splitsingsvergunning aangevraagd moet worden.

Artikel 11. Weigeringsgronden ten aanzien van kadastraal splitsen van woonruimte

1. Dit artikel is van toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
2. Kadastraal splitsen is alleen mogelijk indien de te splitsten appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van één of meer gedeelten van een gebouw als woonruimte, indien die gedeelten reeds rechtmatig als zelfstandige woonruimte in gebruik waren. Van zodanig rechtmatig gebruik is in ieder geval sprake wanneer het gebruik als zelfstandige woonruimte niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan, de geldende beheersverordening, Wabo of de Wet.
3. Een aangevraagde vergunning wordt geweigerd als de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich verzet tegen splitsen. Daarvan is in ieder geval sprake indien:
 - a. redelijkerwijs verwacht kan worden dat binnen 5 jaar na gebruikmaking van de vergunning voor een bedrag dat hoger ligt dan 5% van de voor het desbetreffende gebouw geldende WOZ-waarde (peiljaar: het jaar voorafgaand aan dat waarin de aanvraag ingediend wordt) onderhoud aan de fundering, de overige delen van de hoofdconstructie en de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw te verwachten is.
 - b. het uiterlijk van het gebouw afbreuk doet aan het aanzien der gemeente, zulks ter beoordeling van het college;

Artikel 12. Voorwaarden bij kadastraal splitsen van woonruimte

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet worden de volgende voorwaarden verbonden:

- a. De voorwaarde dat de vergunning pas gebruikt mag worden als zij onherroepelijk is geworden;
- b. De voorwaarde dat van de vergunning ingevolge artikel 9, eerste lid, van de Verordening binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden ervan gebruikt moet worden gemaakt.

Hoofdstuk 4. Woningvorming in aangewezen gebieden

Artikel 13. Woningvormingsvergunning in aangewezen gebieden

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; :
 - a. het verbouwen van een eerder samengevoegde woonruimte tot ten hoogste het aantal woonruimten waaruit de samengevoegde woonruimte is ontstaan;
 - b. het vormen van woonruimte waarbij de bestaande woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
 - c. het verbouwen van een exceptioneel groot pand dat een voor een enkele woonruimte een ongebruikelijk grote oppervlakte heeft;
 - 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.
2. De met de aangevraagde vergunning te realiseren situatie heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders tenminste het volgende gevolg:
 - a. de te vormen woonruimten leveren een bijdrage aan de realisatie van één of meer van de doelstellingen van de actuele woonvisie van Schiedam.

Artikel 14.

Aan een woningvormingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- a. De voorwaarde op grond waarvan zij pas in werking treedt als zij onherroepelijk is geworden;
- b. De voorwaarde op grond waarvan van de vergunning binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden daarvan gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 15. Weigeringsgronden ingevolge artikel 5 van de Verordening ten behoeve van woningvormen in aangewezen gebieden

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

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen en overgangsrecht

Artikel 16. Slotbepalingen en overgangsrecht

1. Deze nadere regels treden in werking de dag na bekendmaking en werken terug tot 1 januari 2024.
2. Aanvragen die voor 1 januari 2024 zijn ingediend, maar waarop nog niet is besloten, worden afgehandeld ingevolge deze nadere regels.
3. Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020 zijn per 1 januari 2024 ingetrokken.

Artikel 17. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als 'Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024'.

Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Schiedam in zijn vergadering van 9 januari 2024.

*De secretaris,
C.E. Bos*

*De voorzitter,
J. G. Bijl*

Bijlage I formulier artikel 3, de aanvraag voor onttrekken, omzetten (kamerverhuur) en woningvormen

Aanvraag vergunning onttrekken/ samenvoegen/ omzetten/ woningvorming (artikel 21 Huisvestingswet)

<p>Wanneer dit formulier invullen?</p> <p>✓ Wanneer u, als eigenaar een zelfstandige woonruimte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wilt onttrekken aan de woonbestemming; - wilt samenvoegen met andere woonruimte; - wilt omzetten in een onzelfstandige woonruimte; - wilt omvormen in meer woonruimten (woningvorming) zoals bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. <p>✓ Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> o U gaat een woning geheel of gedeeltelijk bedrijfsmatig gebruiken o U gaat woonruimten samenvoegen o U gaat in een woning aan kamerverhuur doen. o U gaat een woning verbouwen tot 2 of meer woonruimten. <p>Welke bijlagen samen met dit formulier inleveren?</p> <p>✓ Zie daarvoor de checklist op de laatste pagina van dit formulier.</p> <p>Wanneer wordt de aanvraag in behandeling genomen?</p> <p>✓ Als dit formulier volledig is ingevuld en is ondertekend. Als alle in dit formulier gevraagde gegevens (bijlagen) zijn ingediend.</p>	<p>Na het invullen stuurt u dit formulier op naar: gemeente Schiedam Klant Contact Centrum Postbus 1501 3100 EA Schiedam</p> <p>Hulp nodig? De medewerkers van Het Klant Contact Centrum helpen u graag! Bel: 14 010.</p> <p>Let op! Bij bouwkundige wijzigingen kan tevens een omgevingsvergunning en/of een vergunning voor kadastrale splitsing verplicht zijn.</p>
---	---

Aanvrager

(Bedrijfs)naam : _____
 BSN/ nummer KvK : _____
 Contactpersoon : _____
 Straat en huisnummer : _____
 Postcode en plaats : _____
 Telefoonnummer : _____
 E-mailadres: _____

Gemachtigde

(Bedrijfs)naam : _____
 Contactpersoon : _____
 Straat en huisnummer : _____
 Postcode en plaats : _____
 Telefoonnummer : _____
 E-mailadres : _____

Gegevens van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft

Adres(sen) : _____
 Postcode en plaats : _____
 Kadastraal bekend : _____
 Huidige WOZ waarde(n) : _____ (peildatum: _____)

U vraagt de vergunning aan voor:

- onttrekken** van woonruimte aan de woonbestemming zoals als bedoeld in art. 2 lid 1 onder a van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016.
Wat is het beoogde gebruik: _____
- samenvoegen** van woonruimten zoals bedoeld in art. 2 lid 1 onder b van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016. Hoeveel woonruimten gaat u samenvoegen : ____
- omzetting** van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). Zoals bedoeld in art.2 lid 1 onder b van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016.

- Aantal verhuurbare wooneenheden: _____. Aantal bewoners / slaappleatsen (maximaal):
 woningvorming door verbouwing van een woning tot 2 of meer woonruimten, zoals bedoeld in art. 2 lid 1 onder c van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2016.
Hoeveel woningen worden gevormd: _____. Iedere woning heeft een berging van _____m²

Ondertekening

Datum : _____ Handtekening aanvrager : _____
Datum : _____ Handtekening gemachtigde : _____

Checklist bijlagen

Voeg in ieder geval de volgende bijlagen / gegevens bij deze aanvraag *, **:

1.	Een kopie van het eigendomsbewijs van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
2.	Plattegronden van elke verdieping van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, van de situatie voor en na de onttrekking/samenvoeging/omzetting/woningvorming: op deze plattegronden is aangegeven voor welke delen van het gebouw onttrekking/ samenvoeging/ omzetting/woningvorming plaats vindt. De schaal van de plattegrond mag niet groter zijn dan 1:100 en niet kleiner dan 1:200. Let op!! Bij omzetting (kamerverhuur) de afzonderlijke wooneenheden op plattegrondtekening aangegeven.
3.	Een kopie van de melding brandveilig gebruik als bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012, indien zo'n melding noodzakelijk is.

* Mogelijk dient u desgevraagd aanvullende gegevens aan te leveren indien dit voor beoordeling van uw aanvraag van belang is.

** Wij wijzen u erop dat een Bibob onderzoek onderdeel kan uitmaken van de behandeling van uw aanvraag. (Bibob = Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur).

Bijlage II formulier artikel 13, de aanvraag voor kadastraal splitsen van woonruimte (artikel 22 Huisvestingswet)

Aanvraag vergunning kadastrale splitsing

<p>Wanneer dit formulier invullen?</p> <p>✓ Als u een vergunning wilt aanvragen voor kadastrale splitsing van een gebouw in appartementsrechten zoals bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014.</p> <p>Welke bijlagen samen met dit formulier inleveren?</p> <p>✓ Zie daarvoor de checklist onderaan de laatste pagina van dit formulier.</p> <p>Wanneer wordt de aanvraag in behandeling genomen?</p> <p>✓ Als dit formulier volledig is ingevuld en is ondertekend.</p> <p>✓ Als alle in dit formulier gevraagde gegevens (bijlagen) zijn ingediend.</p>	<p>Na het invullen stuurt u dit formulier op naar:</p> <p>gemeente Schiedam Klant Contact Centrum Postbus 1501 3100 EA Schiedam</p> <p>Hulp nodig?</p> <p>De medewerkers van Het Klant Contact Centrum helpen u graag! Bel: 14 010.</p> <p>Let op!</p> <p>Bij bouwkundige wijzigingen kan tevens een omgevingsvergunning en/of een vergunning voor woningvorming verplicht zijn.</p>
--	---

Aanvrager

(Bedrijfs)naam : _____
 BSN/ nummer KvK : _____
 Contactpersoon : _____
 Straat en huisnummer : _____
 Postcode en plaats : _____
 Telefoonnummer : _____
 E-mailadres : _____

Gemachtigde

(Bedrijfs)naam : _____
 Contactpersoon : _____
 Straat en huisnummer : _____
 Postcode en plaats : _____
 Telefoonnummer : _____
 E-mailadres : _____

Gegevens van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft

Adres(sen) : _____
 Postcode en plaats : _____
 Kadastraal bekend : _____
 Huidige bestemming / gebruik : _____
 Bestemming / gebruik na splitsing : _____
 Huidige WOZ waarde(n) : _____ (peildatum: _____)

Notariaat

Naam (bedrijf) : _____
 Contactpersoon : _____
 Straat en huisnummer : _____
 Postcode en plaats : _____
 Telefoonnummer, fax : _____
 E-mailadres : _____

Ondertekening

Datum : _____ Handtekening aanvrager : _____
 Datum : _____ Handtekening gemachtigde : _____

Checklist bijlagen

Voeg in ieder geval de volgende bijlagen / gegevens bij deze aanvraag *, **:

1.	Een kopie van het eigendomsbewijs van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
2.	Het splitsingsplan als bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

3.	Een plattegrondtekening (splitsingstekening) van elke verdieping van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Op de plattegrond zijn de door splitsing te realiseren eenheden aangegeven. De schaal van de plattegrondtekening mag niet groter zijn dan 1:100 en niet kleiner dan 1:200.
4.	Een opgave van het gebruiksoppervlak van de met splitsing te realiseren eenheden in m ² .
5.	Een bouwkundig rapport over de actuele bouwkundige staat van het gebouw. Dit rapport dient te voldoen aan de meest recente normen van de Nationale Hypotheekgarantie. (Model Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie). Het rapport is opgesteld door een ter zake deskundig bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

* Mogelijk dient u desgevraagd aanvullende gegevens aan te leveren indien dit voor beoordeling van uw aanvraag van belang is.

** Wij wijzen u erop dat een Bibob onderzoek onderdeel kan uitmaken van de behandeling van uw aanvraag. (Bibob = Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur).

Toelichting bij Nadere regels Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024

Hoofdstuk 1. Inleiding

Dit uitvoeringsbeleid beschrijft hoe het college omgaat met de bevoegdheden die zij op grond van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024 (hierna: de Verordening) kunnen uitoefenen. De nadere regels zijn algemeen verbindende voorschriften (regels).

Toelichting artikel 1. Begripsbepalingen

De in deze regeling gehanteerde begrippen hebben dezelfde betekenis als de in de Wet en de in de Verordening gehanteerde gelijkkluidende begrippen. De in dit artikel gegeven begripsbepalingen betreffen begrippen die niet gebruikt worden in de Wet of de Verordening.

Hoofdstuk 2. De vergunning voor onttrekken, omzetten en woningvormen

§ 2.1 De vergunningaanvraag

Toelichting artikel 2. De vergunningaanvraag

Op het formulier is vermeld welke gegevens de aanvrager bij de aanvraag moet indienen.

Een aanvraag is onvolledig als het aanvraagformulier niet wordt gebruikt, niet helemaal wordt ingevuld of als niet alle in te dienen gegevens worden aangeleverd.

Een onvolledige aanvraag kan buiten behandeling gelaten worden. Wel moet de aanvrager de mogelijkheid krijgen om de aanvraag aan te vullen. Dat gebeurt door de aanvrager schriftelijk (in een brief) een hersteltermijn te bieden: een redelijke termijn waarbinnen de ontbrekende gegevens alsnog ingediend moeten zijn. Daarbij wordt de aanvrager medegedeeld welke gegevens ontbreken en dat de aanvraag buiten behandeling zal worden gesteld als de verzochte gegevens niet binnen de termijn worden aangeleverd. Zie verder artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het buiten behandeling laten van een aanvraag is een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en moet ingevolge artikel 4:5, vierde lid van de Awb binnen 4 weken naar het verstrijken van de gegeven hersteltermijn gebeuren. De aanvrager kan tegen zo'n besluit bezwaar maken.

§ 2.2 Onttrekken

Toelichting artikel 3. Weigeringsgronden ingevolge artikel 5 van de Verordening ten aanzien van onttrekken

Van onttrekken is bijvoorbeeld sprake wanneer de benedenverdieping van een woning veranderd wordt in een winkel.

Bij vergunningaanvragen voor onttrekken wordt naast de belangen van aanvrager gelet op de volgende belangen:

- het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad; en,
- de toestand van het gebouw.

Artikel 3 geeft invulling aan de in artikel 5 van de Verordening genoemde weigeringsgronden inzake vergunningaanvragen voor onttrekken. Het feit dat een weigeringsgrond niet in artikel 3 uitgewerkt is, betekent niet dat een aangevraagde vergunning niet met toepassing van de niet-uitgewerkte weigeringsgrond, artikel 5 van de Verordening, geweigerd kan worden.

De in het vijfde lid omschreven afwijkingsbevoegdheid is bedoeld voor situaties waar de afweging van het algemene belang op stedelijke schaal noopt tot afwijking van de hier gegeven regels.

Toelichting artikel 4. Voorwaarden en voorschriften bij onttrekken ingevolge artikel 4 van de Verordening

Aan een vergunning voor onttrekken worden voorwaarden en voorschriften verbonden. De voorwaarde hebben betrekking op het verlenen van de vergunning. In de voorschriften zijn eisen opgenomen waaraan de vergunninghouder zich moet houden bij het gebruik van de vergunning.

Sub b van artikel 4 hangt samen met artikel 4, eerste lid, van de Verordening en artikel 26, eerste lid, onder a van de Wet.

Op basis van dit artikel 26 van de Wet kan een vergunning voor onttrekken ingetrokken worden. Intrekken is mogelijk als de vergunninghouder zich niet aan de voorwaarden en voorschriften houdt. Intrekken van de vergunning is ook mogelijk als er sprake is van overlast of gevaar. In dit artikel wordt gespecificeerd in welke situaties er sprake is van omstandigheden op basis waarvan de vergunning kan worden ingetrokken.

Het college kan, ingevolge artikel 26, eerste lid, onder a van de Wet en artikel 4, eerste lid, van de Verordening, na het onherroepelijk worden van de vergunning, deze intrekken als er binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden geen gebruik gemaakt is van de vergunning.

§2.3 Omzetten (kamerverhuur)

Toelichting artikel 5. Weigeringsgronden ingevolge artikel 5 van de Verordening ten aanzien van kamerverhuur

Bij kamerverhuur wordt een gedeelte van een woning als kamer slaap- en verblijfseenheid in gebruik gegeven aan een kamerbewoner. Dit is bijvoorbeeld een student, iemand die een onzelfstandige woonruimte zoekt of iemand die tijdelijk in verband met werk in de kamer verblijft. Vrijwel altijd is sprake van een huursituatie of een kamer die door een werkgever ter beschikking is gesteld.

Het geheel of gedeeltelijk veranderen van een woning in een kamerverhuurpand is een vorm van omzetten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de Wet. Voor kamerverhuur is dan ook een vergunning nodig, zie artikel 2 van de Verordening.

Bij vergunningaanvragen voor kamerverhuur wordt naast de belangen van aanvrager gelet op de volgende belangen:

- a. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- b. de toestand van het gebouw;
- c. de invloed van de voorgenoemde kamerverhuur op de woon- en leefomgeving.

Artikel 5 geeft invulling aan de in artikel 5 van de Verordening genoemde weigeringsgronden inzake vergunningaanvragen voor kamerverhuur.

Het feit dat een weigeringsgrond niet in artikel 5 uitgewerkt is, betekent niet dat een aangevraagde vergunning niet met toepassing van de niet-uitgewerkte weigeringsgrond, artikel 5 van de Verordening, geweigerd kan worden.

Toelichting artikel 6. Voorwaarden en voorschriften bij kamerverhuur

Aan een vergunning voor omzetten (kamerverhuur) worden voorwaarden en voorschriften verbonden. De voorwaarde hebben betrekking op het verlenen van de vergunning. In de voorschriften zijn eisen opgenomen waaraan de vergunninghouder zich moet houden bij het gebruik van de vergunning.

Zoals in artikel 4, vierde lid, van de verordening is opgenomen, is de vergunning voor omzetten (kamerverhuur) persoons- en zaakgebonden en niet-overdraagbaar. Een uitzondering is overdracht onder algemene titel, bijvoorbeeld door vererving of fusie van een bedrijf, conform artikel 4 lid 4 van de Verordening.

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

Toelichting artikel 7. Intrekken van de vergunning voor kamerverhuur

Op basis van artikel 26 van de Wet kan een vergunning voor omzetten (kamerverhuur) ingetrokken worden. Intrekken is mogelijk als de vergunninghouder zich niet aan de voorwaarden en voorschriften houdt. Intrekken van de vergunning is daardoor en ingevolge artikel 6 van de Verordening ook mogelijk als er sprake is van overlast of gevaar. In dit artikel wordt gespecificeerd in welke situaties er sprake is van omstandigheden op basis waarvan de vergunning kan worden ingetrokken.

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder c van de Wet ten behoeve van kamerverhuur kan ingevolge artikel 26, eerste lid, onder a van de Wet juncto artikel 6 van de Verordening worden ingetrokken indien in strijd gehandeld is met een aan de vergunning verbonden voorwaarde of voorschrift.

Het college kan, ingevolge artikel 26, eerste lid, onder a van de Wet en artikel 4, eerste lid, van de Verordening, na het onherroepelijk worden van de vergunning, deze intrekken als er binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden geen gebruik gemaakt is van de vergunning.

§ 2.4 Woningvormen

Toelichting artikel 8. Weigeringsgronden ten aanzien van aanvragen ten behoeve van woningvormen

Bij woningvormen wordt woonruimte verbouwd tot twee of meer woonruimten, zie artikel 21, aanhef en onder d, van de Wet. Het gaat dan vaak om een woning die bouwkundig gedeeld wordt in twee of meer afzonderlijke woningen. Dit wordt ook wel bouwkundig splitsen genoemd als tegenhanger ten opzichte van het juridisch splitsen geregeld in artikel 22 van de Wet waarbij appartementsrechten gevormd worden.

Bij vergunningaanvragen voor woningvormen wordt naast de belangen van aanvrager gelet op de volgende belangen:

- a. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad; en
- b. de toestand van het gebouw.

Artikel 8 geeft invulling aan de in artikel 5 van de Verordening genoemde weigeringsgronden inzake vergunningaanvragen voor woningvormen.

Het feit dat een weigeringsgrond niet in artikel 8 uitgewerkt is, betekent niet dat een aangevraagde vergunning niet met toepassing van de niet-uitgewerkte weigeringsgrond, artikel 5 van de Verordening, geweigerd kan worden.

Toelichting artikel 9. Voorwaarden bij woningvormen

Aan een vergunning voor woningvorming (bouwkundig splitsten) worden voorwaarden en voorschriften verbonden. De voorwaarden hebben betrekking op het verlenen van de vergunning.

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 onder d van de Wet ten behoeve van woningvorming kan ingevolge artikel 26, eerste lid, van de Wet worden ingetrokken indien gehandeld is in strijd met een aan de vergunning verbonden voorwaarde. Het college kan, ingevolge artikel 26, eerste lid, onder a van de Wet, na onherroepelijk worden van de vergunning, deze intrekken als er binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden geen gebruik gemaakt is van de vergunning.

Hoofdstuk 3. De vergunning voor kadastraal splitsen van woonruimte

Toelichting artikel 10. De vergunningaanvraag

Op het formulier is vermeld welke gegevens de aanvrager bij de aanvraag moet indienen.

Een aanvraag is onvolledig als het aanvraagformulier niet wordt gebruikt, niet helemaal wordt ingevuld of als niet alle in te dienen gegevens worden aangeleverd.

Een onvolledige aanvraag kan buiten behandeling gelaten worden. Wel moet de aanvrager de mogelijkheid krijgen om de aanvraag aan te vullen. Dat gebeurt door de aanvrager schriftelijk (in een brief) een hersteltermijn te bieden: een redelijke termijn waarbinnen de ontbrekende gegevens alsnog ingediend moeten zijn. Daarbij wordt de aanvrager medegedeeld welke gegevens ontbreken en dat de aanvraag buiten behandeling zal worden gesteld als de verzochte gegevens niet binnen de termijn worden aangeleverd. Zie verder artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het buiten behandeling laten van een aanvraag is een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en moet ingevolge artikel 4:5, vierde lid van de Awb binnen 4 weken naar het verstrijken van de gegeven hersteltermijn gebeuren. De aanvrager kan tegen zo'n besluit bezwaar maken.

Toelichting artikel 11. Weigeringsgronden ten aanzien van kadastraal splitsen van woonruimte

Artikel 9 van de Verordening bevat de gronden waarop de vergunning geweigerd kan worden. Die weigeringsgronden worden nader ingevuld in onderhavig artikel 11.

Toelichting artikel 12. Voorwaarden bij kadastraal splitsen van woonruimte

Aan een vergunning voor kadastrale splitsing worden voorwaarden verbonden. De voorwaarden hebben betrekking op het verlenen van de vergunning.

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet ten behoeve van splitsing kan ingevolge artikel 26, eerste lid, van de Wet worden ingetrokken indien gehandeld is in strijd met een aan de vergunning verbonden voorwaarde of voorschrift. Het college kan, ingevolge artikel 26 van de Wet, na onherroepelijk worden van de vergunning, deze intrekken als er binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden geen gebruik gemaakt is van de vergunning.

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 januari 2024 de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2020, waarop die nadere regels zagen, van rechtswege is komen te vervallen. Deze nadere regels zijn gepubliceerd na 1 januari 2024, dit artikel regelt ook de toepasselijkheid van de nadere regels met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2024.

Toelichting artikel 17

Dit artikel stelt de citeertitel van deze regeling vast.