

Eerste wijzigingsbesluit 'Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024' (24BIJ04563)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam;

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 het Eerste Wijzigingsbesluit 'Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024':

Artikel I

De Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024 wordt als volgt gewijzigd:

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
Artikel 1 Begripsbepalingen 1. In deze verordening en de daaropberustende bepalingen wordt verstaan onder:	Artikel 1 Begripsbepalingen 1. In deze verordening en de daaropberustende 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;	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;	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;	c. gebouw: elk bouwwerk dat een voormensen 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;	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;	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;	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;	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;	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;	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;	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;	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;	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;	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;	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;	o. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid van de wet;
p. verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024;	p. verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024;
q. voorbereidingsbesluit: het voorbereidingsbesluit als bedoeld in <i>artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening</i> ;	q. voorbereidingsbesluit: het voorbereidingsbesluit als bedoeld in de Omgevingswet ;
r. wet: de Huisvestingswet 2014;	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;	s. woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten zoals bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet;
t. woningvormingsvergunning: vergunning als 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 e, 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;	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.	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:	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;	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;	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;	c. er geen gezamenlijke huurovereenkomst is, waarin de namen van alle meerderjarige bewoners vermeld staan;
d. de bewoners uit hoofde van een studie of arbeids-overeenkomst de woonruimte bewonen;	d. de bewoners uit hoofde van een studie of arbeids-overeenkomst de woonruimte bewonen;
e. de bewoners niet zelf het initiatief tot samenwoning hebben genomen; of,	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.	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	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

genoemde taakstelling door burgemeester en wethouders gehuisvest worden of zijn in één woning.	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:	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,	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.	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.
Toelichting	
Deze aanpassingen van de verordening zijn in lijn met wijzigingen in de Huisvestingswet 2014 en de Omgevingswet. De huidige verordening verwijst naar deze wetten, die sinds 1 januari 2024 zijn gewijzigd.	

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
Artikel 2. Vergunningplicht voor onttrekken, omzetten en woningvorming	Artikel2. Vergunningplicht vooronttrekken, omzetten en woningvorming
1. Woonruimte mag nietzonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:	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 huisof praktijkruimte aan huis door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken (onttrekken) of onttrokken worden gehouden;	a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor aan huis of praktijkruimte aan huis doorde 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;	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.	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 <i>en</i> woonruimte:	2. De in het eerste lid, onder b, bedoelde vergunningplicht is niet vantoepassing indien een woonruimte:
a. geheel wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte en bewoond wordt door maximaal drie personen die geenhuishouding vormen, niet gelegen is in de in Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente en geen flat- of portiekwoning is;	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 verordeningaangegeven delen vande 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;	b. bewoond wordt doorde 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;	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 maxi-	d. geheel wordt omgezet naar een onzelfstandige woonruimte en wordt bewoond door maximaal

maal 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.	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.
Toelichting	

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
Artikel 5. Weigeringsgronden ten aanzien van onttrekken, omzetten en woningvorming	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:	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;	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;	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;	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;	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,	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 een voorbereidingsbesluit of het omgevingsplan.	f. de met de vergunning te realiseren situatie in strijd is met 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;	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 en de eigenaar van die woonruimte geen toegelaten instelling is zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
3. Een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd indien de uit woningvorming beoogde woonruimte niet beschikt over een gebruiksoppervlakte van minimaal 70 m ² .	3. Een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd indien de uit woningvorming beoogde woonruimte niet beschikt over een gebruiksoppervlakte van minimaal 70 m ² .
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 m ² per persoon.	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 m ² 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.	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.	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.

Toelichting

Deze aanpassing voorziet in een vrijstelling voor woningvorming in aangewezen gebieden voor toegelaten instellingen. Op dit moment ondervinden toegelaten instellingen belemmeringen door de verordening bij het uitvoeren van hun projecten. Voor verschillende plannen zijn vaak meerdere vergunningen nodig, zoals een omgevingsvergunning voor verbouwingen en een vergunning op basis van de Huisvestingswet voor woningvorming of splitsing. In sommige gevallen kan de vergunning op basis van de Huisvestingswet echter niet worden verleend vanwege de restricties die de verordening oplegt in bepaalde gebieden. Dit staat de uitvoering van projecten die passen binnen de Woonvisie in de weg.

Met deze aanpassing krijgt het college de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van de weigeringsgronden van artikel 5, zodat gewenste projecten toch gerealiseerd kunnen worden.

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
Artikel 7. Vergunningplicht voor kadastraal splitsen Woonruimten met eenWOZ-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.	Woonruimten met eenWOZ-waarde tot en met € 310.000 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.

Toelichting

Er wordt voorgesteld het bedrag te herindexeren en te verhogen naar € 310.000, in verband met de 3,8% stijging van de WOZ-waarde.

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
Artikel 9. Weigeringsgronden ten aanzien van kadastraal splitsen	Artikel 9. Weigeringsgronden ten aanzien van kadastraal splitsen
1. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:	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;	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;	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;	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,	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. <i>de met de vergunning te realiseren situatie in strijd is met het bestemmingsplan, een voorbereidingsbesluit of het omgevingsplan.</i>	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 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.	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.
Toelichting	
Het voorstel is om lid e en f toe te voegen, omdat het de vergunningverlening verduidelijkt en voorkomt dat niet-eigenaren zonder de benodigde rechten vergunningen aanvragen. Dit versterkt de controle op eigendom en voorkomt misbruik, wat bijdraagt aan een efficiëntere handhaving van de regels rondom splitsing.	

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
Artikel 9b. Verhuurvergunning opkoopbescherming	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.	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:	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;	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;	b. de WOZ-waarde bedraagt niet meer dan € 390.000;
c. op de datum van inschrijving was ten minste één van de in het volgende lid bedoelde situaties van toepassing;	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;	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.	e. de woonruimte is geen eigendom van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
3. Op de datum van inschrijving:	3. Op de datum van inschrijving:
a. was de woonruimte vrij van huur en gebruik;	a. was de woonruimte vrij van huur en gebruik;
b. was de woonruimte in verhuurde staat voor een periode minder dan 6 maanden; of,	b. was de woonruimte in verhuurde staat voor een periode minder dan 6 maanden; of,
c. werd de woonruimte verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming.	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.	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;	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.	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.
Toelichting	
Het voorstel is de WOZ-waarde te indexeren naar de betaalbare koopgrens van het Rijk die gesteld is op € 390.000.	

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
Artikel 9d. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend	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.	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:	2. De in het eerste lid bedoelde vormen van het in gebruik geven zijn:
a. <i>het voor bewoning in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in artikel 41, derde lid, aanhef en onder a, b, c van de wet;</i>	a. de woonruimte wordt in gebruik gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar of indien wordt aangetoond dat er sprake is van vergelijkbare gevallen zoals een (voormalig) pleegkind of (voormalig) voogd;
b. <i>het voor bewoning in gebruik geven van woonruimte die door of in opdracht van de gemeente is aangekocht;</i>	b. de eigenaar heeft na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte en de eigenaar komt met een woningzoekende schriftelijk overeen dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
c. <i>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>	c. de woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
i. <i>het voor bewoning in gebruik geven noodzakelijk is voor de ter verlenen zorg; en,</i>	i. <i>het voor bewoning in gebruik geven noodzakelijk is voor de ter verlenen zorg; en,</i>
ii. <i>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.</i>	ii. <i>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.</i>
Toelichting	
In bepaalde gevallen kan een verhuurvergunning in het kader van opkoopbescherming worden verleend, bijvoorbeeld wanneer de woonruimte wordt verhuurd aan een woningzoekende met bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad met de eigenaar. Ons voorstel is om deze uitzondering uit te breiden naar vergelijkbare situaties, zoals (voormalige) pleegkinderen of (voormalige) voogden. Het gelijk trekken van de status van (voormalige) pleegkinderen en (voormalige) voogden met die van eerste- en tweede graadsfamilielieden is gerechtvaardigd omdat deze personen vaak een langdurige en hechte relatie hebben met de eigenaar. Door de vergunning te verlenen, blijft de woning beschikbaar	

binnen familie- en zorgnetwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de bescherming van de woningvoorraad voor de bredere markt.

Artikel II

De artikelsgewijze toelichting bij de 'Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024' 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 de gemeenteraad van 12 november 2024.

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

*De voorzitter,
mr. H.M. Bergmann*

Bijlage bij het 'Eerste Wijzigingsbesluit 'Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024'

Toelichting artikel 1 q

De vorige verordening verwees naar de Huisvestingswet en de Omgevingswet, die sinds 1 januari 2024 zijn gewijzigd. Deze aanpassingen zijn cruciaal voor de uitvoering en handhaving van lokale beleidsregels. De verordening is daarom geactualiseerd om te voldoen aan de nieuwe wetgeving en ervoor te zorgen dat alle bepalingen en procedures in overeenstemming zijn met de recente wijzigingen in de landelijke wetgeving.

Toelichting artikel 5 lid 2

Dit artikel voorziet in mogelijkheid tot een vrijstelling voor woningvorming in specifieke, aangewezen gebieden voor toegelaten instellingen. Toegelaten instellingen ervaren momenteel belemmeringen door de verordening bij de uitvoering van hun projecten. Voor verschillende plannen is het vaak noodzakelijk om meerdere vergunningen aan te vragen, zoals een omgevingsvergunning voor verbouwingen en een vergunning op basis van de Huisvestingswet voor woningvorming of splitsing. In sommige gevallen kan de vergunning op basis van de Huisvestingswet echter niet worden verleend vanwege de beperkingen die de verordening oplegt in bepaalde gebieden. Dit vormt een obstakel voor de uitvoering van projecten die in lijn zijn met de Woonvisie. Met deze vrijstelling wordt er ruimte geboden om af te wijken van de restricties in de verordening, waardoor de realisatie van woningbouwprojecten kan worden gefaciliteerd.

Toelichting artikel 7

De prijsgrens voor de vergunningplicht voor kadastrale splitsing wordt verhoogd naar een WOZ-waarde van € 310.000 (was: € 300.000). 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 9 lid e en f

Het voorstel is om lid e en f toe te voegen, omdat het de vergunningverlening verduidelijkt en voorkomt dat niet-eigenaren zonder de benodigde rechten vergunningen aanvragen. Dit versterkt de controle op eigendom en voorkomt misbruik, wat bijdraagt aan een efficiëntere handhaving van de regels rondom splitsing.

Toelichting artikel 9b

Het voorstel is de WOZ-waarde te indexeren naar de betaalbare koopgrens van het Rijk die gesteld is op € 390.000.

Toelichting artikel 9d

In bepaalde gevallen kan een verhuurvergunning in het kader van de opkoopbescherming worden verleend, bijvoorbeeld wanneer de woonruimte wordt verhuurd aan een woningzoekende met bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad met de eigenaar.

In dit artikel wordt voorgesteld om deze uitzondering uit te breiden naar vergelijkbare situaties, zoals (voormalige) pleegkinderen of (voormalige) voogden. Het gelijkstellen van de status van (voormalige) pleegkinderen en (voormalige) voogden aan die van eerste- en tweede graads familieleden is gerechtvaardigd, aangezien deze personen vaak een langdurige en hechte relatie hebben met de eigenaar. Het verlenen van een vergunning in dergelijke gevallen zorgt ervoor dat de woning beschikbaar blijft binnen familie- en zorgnetwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de bescherming van de woningvoorraad voor de bredere markt.