

Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2025

De raad van de gemeente Vlaardingen;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 juni 2025;

In aanmerking genomen dat:

- Uit onderzoek van RIGO blijkt dat er binnen Vlaardingen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte waardoor huishoudens een geringere kans hebben om voor hun passende woonruimte te betrekken;
- de artikelen 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid biedt om wijzigingen in de woonruimtevoorraad vergunningplichtig te maken;
- hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid biedt om in het kader van opkoopbescherming de verhuur van woonruimte vergunningplichtig te maken;
- het, gelet op het onderzoek van RIGO en het in de toelichting bij deze verordening overwogene wenselijk is om bedoelde vergunningplichten van toepassing te laten zijn op de delen van de woonruimtevoorraad waar de schaarste zich manifesteert;

Gelet op de Gemeentewet, de artikelen 2, 4, 5 en hoofdstuk 4, 6 en 7 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2025:

Paragraaf 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening en de daarop gebaseerde besluiten wordt verstaan onder:

- bedrijfsmatige exploitatie: a) het verhuren van meer dan één onzelfstandige dan wel zelfstandige woonruimte, of b) het voor zichzelf of voor een ander onttrekken van woonruimte, samenvoegen van woonruimte, omzetten van zelfstandige woonruimte, omzetten van onzelfstandige woonruimte, woningvormen of kadastraal splitsen ten behoeve van de werkzaamheden van een onderneming, het ontwikkelen van vastgoed ten behoeve van verhuur of verkoop daaronder mede begrepen;
- begeleiding: begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 door burgemeester en wethouders als maatwerkvoorziening toegekend;
- behandeling: behandeling, verpleging en zorg op grond van de Wet langdurige zorg;
- beschermd wonen: beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, indien door burgemeester en wethouders op grond van die wet het beschermd wonen als maatwerkvoorziening is verstrekt of door hen voor het beschermd wonen een persoonsgebonden budget is toegekend;
- beschermde woonruimte: de in artikel 13 van deze verordening met toepassing van artikel 41, eerste lid, van de wet aangewezen categorie woonruimte;
- bouwkundig splitsen: woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten verbouwen als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder e, van de wet;
- burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen;
- gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- eengezinswoning: woonruimte, niet gelegen in een woongebouw waarin ook één of meer andere woonruimten gelegen zijn, met een eigen toegang tot het openbaar toegankelijk gebied;
- energielabel: de als letter of lettercombinatie uitgedrukte weergave van de energieprestatie als bedoeld in artikel 6.29, derde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- herstelsanctie: herstelsanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onder b, van de Algemene wet bestuursrecht;
- huishouden: één persoon dan wel meerdere personen die voor onbepaalde tijd een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren en in materiële en in immateriële aangelegenheden in betekenisvolle mate van elkaar afhankelijk zijn;
- huurprijsgrens: de huurprijsgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- hoofdbewoner: degene die als eigenaar of huurder een woonruimte bewoont;
- kadastraal splitsen: het splitsen van een recht op een gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet;
- kadastrale splitsingsvergunning: de vergunning bedoeld in artikel 22 van de wet;



- nieuwbouwwoning: woonruimte die nog niet eerder voor bewoning gebruikt is en niet ontstaan is bij woningvormen of kadastraal splitsen;
- ontheffing opkoopbescherming: de ontheffing als bedoeld in artikel 41, vijfde lid, van de wet;
- onzelfstandige woonruimte: bewoonde of kennelijk voor bewoning geschikte of bedoelde ruimte, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen zoals een keuken en sanitaire voorzieningen, met inbegrip van woonruimte die geen zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is;
- onttrekken van woonruimte: het anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden van woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder a, van de wet;
- omzetten van onzelfstandige woonruimte: het van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden van woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder d, van de wet;
- omzetten van zelfstandige woonruimte: van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet;
- recidive: van recidive is sprake wanneer een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet binnen vier jaar nadat een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 21 of artikel 41, eerste lid, van de wet, een nieuwe overtreding van hetzelfde verbod constateert;
- samenvoegen van woonruimte: het anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden van woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder b, van de wet;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: de vergunning, bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
- wet: de Huisvestingswet 2014;
- woningvormen: het tot twee of meer zelfstandige woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden van woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder e, van de wet;
- woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
- WOZ-waarde: de meest recent, overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken, vastgestelde waarde van de onroerende zaak:
 - a. waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, artikel 22, eerste lid, of artikel 41, eerste lid, van de wet is aangevraagd; of
 - b. waar in strijd met een in artikel 21, eerste lid, artikel 22, eerste lid, of artikel 41, eerste lid, van de wet opgenomen verbod wordt gehandeld;
- 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;
- zelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde standplaatsen, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet waaronder tevens wordt verstaan een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- 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.

Paragraaf 2. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

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

1. Het verbod van artikel 21, eerste lid, van de wet is van toepassing op:
 - a. woonruimte met een WOZ-waarde tot en met € 330.000, voor zover gelegen in de in Bijlage 1 van deze verordening genoemde wijken;
 - b. woonruimte die bouwkundig gesplitst gaat worden als daarbij één of meer woonruimten met een gebruiksoppervlakte van minder 50 vierkante meter gaat ontstaan, voor zover die woonruimte gelegen in de in Bijlage 1 van deze verordening genoemde wijken;
 - c. woonruimte met een gebruiksoppervlakte minder dan 100 vierkante meter waarvoor nog geen WOZ-waarde is vastgesteld, voor zover gelegen in de in Bijlage 1 bij deze verordening genoemde wijken.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. standplaatsen; en
 - b. woonruimte in eigendom van corporaties.
3. Als de ontwikkeling van de WOZ-waarden binnen de gemeente Vlaardingen daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders met ingang van elk kalenderjaar de hoogte van het



in het eerste lid genoemde geldbedrag wijzigen. Burgemeester en wethouders publiceren het aldus aangepaste bedrag in het Gemeenteblad.

Artikel 3. Vergunningplicht voor kadastraal splitsen

1. Het verbod van artikel 22, eerste lid, van de wet is van toepassing op:
 - a. gebouwen met een WOZ-waarde tot en met € 330.000;
 - b. gebouwen met tenminste één woonruimte met:
 - i. een WOZ-waarde tot en met € 330.000; of
 - ii. een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 vierkante meter;
 - c. gebouwen indien bij de splitsing van het recht op een gebouw tenminste één appartementsrecht dat met die splitsing zal ontstaan, de bevoegdheid omvat tot het gebruik van een woonruimte met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 vierkante meter;
 - d. gebouwen die niet voldoen aan de toepasselijke voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en burgemeester en wethouders in verband daarmee een herstelsanctie hebben opgelegd.
2. Als de ontwikkeling van de WOZ-waarden binnen de gemeente Vlaardingen daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders met ingang van elk kalenderjaar de hoogte van het in het eerste lid genoemde geldbedrag wijzigen. Burgemeester en wethouders publiceren het aldus aangepaste bedrag in het Gemeenteblad.

Artikel 4. Vrijstellingen van de in artikel 2 bedoelde vergunningplicht

1. Voor de volgende categorieën van gevallen van het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte geldt een vrijstelling van het in artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet genoemde verbod:
 - a. de onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door een bewoner aan wie in het kader van een door burgemeester en wethouders op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning toegekende maatwerkvoorziening of toegekend persoonsgebonden budget begeleiding of behandeling wordt gegeven;
 - b. per zelfstandige woonruimte is sprake van maximaal één onzelfstandige woonruimte.
2. Aan de in het eerste lid genoemde vrijstellingen worden de volgende voorschriften en beperkingen verbonden:
 - a. tenminste twee weken voordat de in het eerste lid, onder a of b, bedoelde vorm van bewoning aanvangt, meldt de eigenaar van de woonruimte dit schriftelijk bij burgemeester en wethouders;
 - b. uiterlijk twee weken nadat de in het eerste lid, onder a of b, bedoelde vorm van bewoning eindigt, meldt de eigenaar van de woonruimte dit schriftelijk bij burgemeester en wethouders;
 - c. de in het eerste lid, onder a, bedoelde onzelfstandige woonruimte is eigendom van één van de volgende rechtspersonen:
 - i. Stichting Elckerlyc;
 - ii. Stichting Pameijer;
 - iii. Stichting Timon;
 - iv. Stichting onder één Dak;
 - v. GGZ Delfland.
 - d. de in het eerste lid, onder b, bedoelde onzelfstandige woonruimte:
 - i. wordt door één bewoner bewoond; en
 - ii. is door de hoofdbewoner in gebruik gegeven of verhuurd aan de bewoner van de onzelfstandige woonruimte.
3. Burgemeester en wethouders kunnen voor het doen van de in het tweede lid bedoelde meldingen een formulier vaststellen. In het formulier kunnen zij aangeven welke gegevens de melder bij het doen van de melding verstrekt en kunnen zij eisen stellen aan de te verstrekken gegevens.

Artikel 5. De vergunningaanvraag

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 of artikel 22 van de wet wordt aangevraagd door de eigenaar van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Bij een aanvraag worden in ieder geval verstrekt:
 - a. het ingevulde en ondertekende aanvraagformulier;
 - b. een plattegrondtekening op schaal van de bestaande en de met de aangevraagde vergunning te realiseren situatie;
 - c. een door een deskundige gemaakte beschrijving en beoordeling van de actuele bouwkundige staat van onderhoud van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.



3. Bij een aanvraag om een kadastrale splitsingsvergunning wordt tenminste verstrekt:
 - a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; en
 - b. een opgave van de gebruiksoppervlakte per appartementsrecht.
4. Burgemeester en wethouders stellen voor het indienen van de aanvraag om een in het eerste lid bedoelde vergunning een aanvraagformulier vast. In het aanvraagformulier kunnen zij aangeven, welke gegevens de aanvrager bij het indienen van de aanvraag verstrekt en kunnen zij eisen stellen aan de in te dienen gegevens.

Artikel 6. Algemene weigeringsgronden

1. In aanvulling op artikel 25, eerste lid, van de wet wordt een vergunning als bedoeld in artikel 21 of artikel 22 van de wet geweigerd indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
 - a. de aanvraag is niet ingediend door de eigenaar van de onroerende zaak of woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de aanvraag heeft betrekking op woonruimte met een gebruiksoppervlakte van tenminste 100 vierkante meter en ten hoogste 150 vierkante meter of op een eengezinswoning;
 - c. de vergunning wordt aangevraagd voor het realiseren van één of meer woonruimten met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 vierkante meter;
 - d. het realiseren van de situatie waarvoor de vergunning wordt aangevraagd leidt tot strijd met het in artikel 2.4 van de Omgevingswet bedoelde omgevingsplan;
 - e. de te realiseren woonruimte of de woonruimte waarvoor een appartementsrechtsrecht ontstaat, beschikt niet of komt voor aanvang van de bewoning niet te beschikken over een energielabel A, B, C of D;
 - f. naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - i. verzet het verlenen van de aangevraagde vergunning zich tegen het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad;
 - ii. kan het verlenen van de aangevraagde vergunning leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid van de woonomgeving; of
 - iii. verzet de grootte, indeling, staat van onderhoud, het bestaande gebruik of het beoogde gebruik van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich tegen het realiseren van de situatie waarvoor de vergunning wordt aangevraagd.
2. In afwijking van het eerste lid, onder c, kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 21 of artikel 22 van de wet verlenen voor het realiseren van één of meer woonruimten met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 vierkante meter, indien geen van de andere in het eerste lid genoemde omstandigheden zich voordoet en de te realiseren woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - a. een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woonruimtevoorraad in de wijk of buurt waarin de woonruimte gerealiseerd wordt; en
 - b. noodzakelijk is voor het behoud of de ontwikkeling van het gebouw waarin de woonruimte gelegen is.

Artikel 7. Aanvullende weigeringsgronden voor omzetten

In aanvulling op artikel 6, eerste lid, wordt een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte geweigerd indien:

- a. met de aangevraagde vergunning onzelfstandige woonruimte gerealiseerd kan worden met een gebruiksoppervlakte van minder dan 18 vierkante meter per bewoner; of
- b. na realisatie van de situatie waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, de bewoners van onzelfstandige woonruimte een keuken, een toiletruimte of een badkamer met meer dan drie andere bewoners moeten delen.

Artikel 8. Voorwaarden en voorschriften: algemeen

1. Burgemeester en wethouders verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 20 of artikel 21 van de wet in ieder geval over de volgende onderwerpen voorwaarden en voorschriften:
 - a. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruikt moet worden gemaakt; en
 - b. de termijn waarin en de wijze waarop de overdracht van het gebouw of een woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft door de vergunninghouder aan een andere partij bij burgemeester en wethouders gemeld moet worden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voorts aan een vergunning als bedoeld in artikel 20 of artikel 21 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden indien dat naar hun oordeel nodig is:



- a. ter bescherming van het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- b. voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving; of
- c. ter voorkoming van ernstige overlast, ernstig gevaar of vervuiling.

Artikel 9. Voorwaarden en voorschriften: tijdelijke vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden waardoor de vergunning voor bepaalde tijd geldt indien het onttrekken van woonruimte, samenvoegen van woonruimte, omzetten van zelfstandige woonruimte, omzetten van onzelfstandige woonruimte of woningvormen:
 - a. voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad of het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders verzet tegen het voor onbepaalde tijd verlenen van de vergunning; of
 - c. sprake is van een vergunning als bedoeld in artikel 33, vierde lid, onder b, van de Dienstenwet.
2. Indien sprake is van vergunningen als bedoeld in artikel 33, vierde lid, onder b, van de Dienstenwet stellen burgemeester en wethouders nadere regels voor de wijze waarop die vergunningen worden verdeeld.

Artikel 10. Voorwaarden en voorschriften: omzetten van zelfstandige woonruimte en samenvoegen van woonruimte

1. Burgemeester en wethouders verbinden aan een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte voorwaarden en voorschriften over:
 - a. het maximale aantal onzelfstandige woonruimten waarin de zelfstandige woonruimte in omgezet mag worden;
 - b. het maximale aantal personen ten behoeve waarvan slaapplekken aanwezig mogen zijn in de bij gebruikmaking van de vergunning gerealiseerde onzelfstandige woonruimten.
2. Burgemeester en wethouders verbinden aan een vergunning voor samenvoegen van woonruimte voorwaarden en voorschriften op grond waarvan de gehele woonruimte die bij gebruikmaking van de vergunning ontstaat, één zelfstandige woonruimte dient te blijven.

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

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

Paragraaf 3. Opkoopbescherming

Artikel 12. Definitie WOZ-waarde

In afwijking van 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 13. Beschermd woonruimte

1. Het is verboden beschermd woonruimte gedurende een periode van vier jaar na de datum van inschrijving zonder verhuurvergunning opkoopbescherming in gebruik te geven en in gebruik gegeven te houden.
2. Als beschermd woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte die elk van de volgende kenmerken heeft:
 - a. de woonruimte ligt in één van de in Bijlage 1 aangewezen delen van de gemeente;
 - b. de WOZ-waarde bedraagt niet meer dan € 330.000;
 - 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:
 - i. indien sprake is van woonruimte met een WOZ-waarde tot en met € 300.000, na inwerkingtreding van artikel 11b van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen 2021; of
 - ii. indien sprake is van woonruimte met een WOZ-waarde hoger dan € 300.000 maar niet hoger dan de in het tweede lid, onder b, genoemde WOZ-waarde, na inwerkingtreding van dit artikel;
 - e. de woonruimte is geen eigendom van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;



- f. de woonruimte is geen nieuwbouwwoning.
- 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 ontheffing opkoopbescherming 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 opkoopbescherming in aanmerking komen.
- 6. Als de ontwikkeling van de WOZ-waarden binnen de gemeente Vlaardingen daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders met ingang van elk kalenderjaar de hoogte van het in het tweede lid, aanhef en onder b, genoemde geldbedrag wijzigen. Burgemeester en wethouders publiceren het aldus aangepaste bedrag in het Gemeenteblad.

Artikel 14. De vergunningaanvraag

- 1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.
- 2. 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.
- 3. Burgemeester en wethouders stellen een aanvraagformulier vast voor het indienen van de aanvraag om:
 - a. een verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - b. een ontheffing opkoopbescherming.

In het aanvraagformulier kunnen zij aangeven, welke gegevens de aanvrager bij het indienen van de aanvraag verstrekt en kunnen zij eisen stellen aan de in te dienen gegevens.

Artikel 15. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend

- 1. Indien de verhuurvergunning opkoopbescherming niet met toepassing van 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 of b, 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 het voor bewoning in gebruik geven noodzakelijk is voor de te verlenen zorg en het daarmee gediende naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang dat gediend wordt met de beschikbaarheid van beschermde woonruimte voor zelfbewoning.
- 3. Indien geen sprake is van een in het tweede lid bepaalde vorm van het in gebruik geven, wordt de vergunning opkoopbescherming geweigerd.

Artikel 16. De verhuurvergunning opkoopbescherming en ontheffing 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 opkoopbescherming:



- 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 opkoopbescherming verbinden burgemeester en wethouders tenminste voorschriften en beperkingen gericht op de bescherming van het belang van de beschikbaarheid van beschermde woonruimte voor zelfbewoning of behoud van de leefbaarheid.

Artikel 17. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

In aanvulling op artikel 44 van de wet, kan een verhuurvergunning opkoopbescherming ook ingetrokken worden als:

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

Paragraaf 4. Handhaving

Artikel 18. 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 hoogte van de in het eerste lid bedoelde boete wordt vastgesteld overeenkomstig het in Bijlage 2 bij deze verordening bepaalde.

Paragraaf 5. Overige bepalingen

Artikel 19. Melding bestaande situaties

1. Dit artikel is van toepassing op woonruimte die aan elk van de volgende voorwaarden voldoet:
 - a. het verbod van artikel 21 van de wet is op toepassing op de woonruimte;
 - b. voor inwerkingtreding van deze verordening was het verbod van artikel 21 van de wet niet van toepassing op de woonruimte;
 - c. voor inwerkingtreding van deze verordening was de woonruimte:
 - i. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning onttrokken en onttrokken gehouden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder a, van de wet;
 - ii. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samengevoegd en samengevoegd gehouden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder b, van de wet;
 - iii. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omgezet en omgezet gehouden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder c, van de wet;
 - iv. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte omgezet en omgezet gehouden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder d, van de wet; of
 - v. tot twee of meer zelfstandige woonruimten verbouwd en in verbouwde staat gehouden als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onder e, van de wet.
2. Dit artikel is voorts van toepassing op woonruimte die aan elk van de volgende voorwaarden voldoet:
 - a. het verbod van artikel 22 van de wet is van toepassing op de woonruimte;
 - b. voor inwerkingtreding van deze verordening was het verbod van artikel 22 van de wet niet van toepassing op de woonruimte;
 - c. voor inwerkingtreding van deze verordening is het recht op het gebouw waarin de woonruimte gelegen is, gesplitst in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en tenminste één van de daarbij ontstane appartementsrechten omvat het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
3. Eigenaren van in het eerste lid en tweede lid bedoelde woonruimte kunnen gedurende de eerste drie maanden na inwerkingtreding van deze verordening schriftelijk melden dat hun woonruimte voldoet aan elk van de in het eerste lid, onder a tot en met c, bedoelde voorwaarden.
4. Bij de in het vorige lid bedoelde melding worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden ingediend:



- a. ingeval van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, een opgave van de datum waarop één of meer van de in het eerste lid, onder c, onder i tot en met v, genoemde omstandigheden zijn aangevangen;
 - b. ingeval van woonruimte als bedoeld in het tweede lid, een kopie van de notariële akte waarmee de in het tweede lid bedoelde appartementsrechten zijn ontstaan; en
 - c. bewijsstukken aan de hand waarvan aannemelijk gemaakt kan worden dat en wanneer de hiervoor, onder a, bedoelde omstandigheden zijn aangevangen en onderbroken hebben voortgeduurd tot het moment waarop de in het tweede lid bedoelde melding is gedaan.
5. Burgemeester en wethouders kunnen voor het doen van de dit artikel bedoelde melding een formulier vaststellen. In het formulier kunnen zij aangeven welke gegevens de melder bij het doen van de melding verstrekt en kunnen zij eisen stellen aan de te verstrekken gegevens.
 6. Bestuursorganen behorende tot de gemeente Vlaardingen kunnen de in het eerste lid bedoelde meldingen en de in het derde lid bedoelde registratie en persoonsgegevens gebruiken ter uitvoering van de hen toekomende wettelijke bevoegdheden.

Artikel 20. Overgangsrechtelijke bepalingen

1. Na inwerkingtreding van deze verordening blijven de onder de Verordening beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen 2021 verleende vergunningen en ontheffingen van kracht.
2. Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt nog niet besloten is op een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, 22, eerste lid, of 41, eerste lid, van de wet, wordt op die aanvraag beslist met toepassing van deze verordening.
3. Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt nog niet besloten is op een aanvraag om een ontheffing als bedoeld in artikel 41, vijfde lid, van de wet, wordt op die aanvraag beslist met toepassing van deze verordening.
4. Indien bezwaar is gemaakt, beroep is ingesteld of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat is genomen met toepassing van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen 2021, blijft die verordening van toepassing op de behandeling van het bezwaar, beroep of hoger beroep totdat het besluit onherroepelijk is.

Artikel 21. Hardheidsclausule

1. Bij hun beslissing op een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, of artikel 22, eerste lid, van de wet kunnen burgemeester en wethouders afwijken van artikel 6 of artikel 7 voor zover toepassing gelet op het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad of het belang van behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.
2. Bij hun beslissing op een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet kunnen burgemeester en wethouders ook als geen sprake is van een in artikel 15, tweede lid, bepaalde vorm van in gebruik geven een verhuurvergunning opkoopbescherming verlenen, voor zover weigeren van de verhuurvergunning opkoopbescherming gelet op het belang van de beschikbaarheid van de beschermde woonruimte voor zelfbewoning leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 22. Intrekking van de Verordening beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen 2021

De Verordening beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen 2021 wordt ingetrokken.

Artikel 23. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na publicatie in het Gemeenteblad en vervalt vier jaar later.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Vlaardingen, gehouden op 25 september 2025

*De griffier,
I.L.J.C. Konings LLM MA*

*De voorzitter,
drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen*



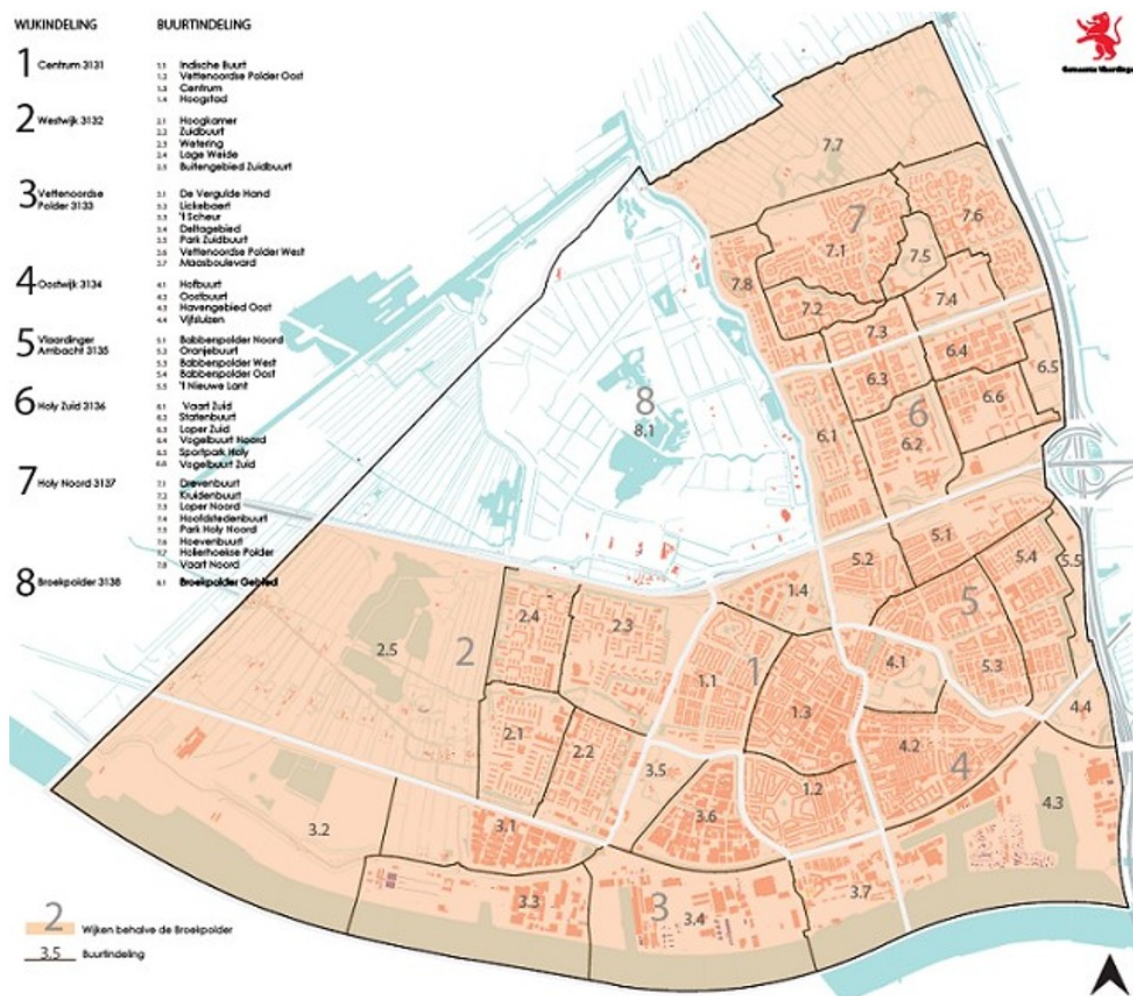
Bijlage 1: aangewezen delen van de gemeente

Bijlage bij artikel 2, eerste lid, en artikel 13, tweede lid, onder a, van de Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2025

De in artikel 2, eerste lid, onder a, artikel 3, eerste lid, bedoelde wijken en de in artikel 13, tweede lid, onder a, bedoelde delen van de gemeente zijn:

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

waarvan de begrenzing is aangegeven op de onderstaande kaart.





Bijlage 2: boetebedragen

Bijlage bij artikel 19 van de Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2025

Overtreding		1 ^e overtreding	Recidive
1	Handelen in strijd met artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014	€ 5.900	€ 11.800
	- bij bedrijfsmatige exploitatie	€ 11.800	€ 23.600
2	Handelen in strijd met artikel 22, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014	€ 11.800	Geen verhoging bij recidive (zie artikel 35, tweede lid, van de wet)
	- bij bedrijfsmatige exploitatie	€ 23.600	
3	Handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 en artikel 26 van de Huisvestingswet 2014	€ 5.900	Geen verhoging bij recidive (zie artikel 35, tweede lid, van de wet)
	- bij bedrijfsmatige exploitatie	€ 11.800	
4	Handelen in strijd met artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014	€ 8.850	€ 17.700
	- bij bedrijfsmatige exploitatie	€ 17.700	€ 35.400