

Tweede Wijzigingsbesluit Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024

De raad van de gemeente Schiedam;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026, nr. 26INT00131;

Gelet op artikelen 149 en 156 van de Gemeentewet, Hoofdstuk 1, paragraaf 3, en het bepaalde in de hoofdstukken 4, 6 en 7 van de Huisvestingswet 2014

Gezien het advies van de raadscommissie;

besluit vast te stellen

Tweede Wijzigingsbesluit 'Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024'

Artikel I

De Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
<p>Artikel 1 Begripsbepalingen</p> <p>1. In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>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;</i>b. <i>flat- of portiekwoning: woonruimte gelegen in een woongebouw waarbij de toegang vanaf de openbare weg gedeeld wordt met andere in dat woongebouw gelegen woonruimten;</i>c. <i>gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;</i>d. <i>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;</i>e. <i>kamergewijze bewoning: het bewonen van onzelfstandige woonruimte;</i>f. <i>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;</i>g. <i>kantoor aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als kantoor door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;</i>	<p>Artikel 1 Begripsbepalingen</p> <p>1. In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:</p> <ul style="list-style-type: none">a. betaalbare koopwoningen: woonruimte waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de betaalbare koopprijs als bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de wet en geïndexeerd conform artikel 7, vierde lid, van de wet;b. 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;c. flat- of portiekwoning: woonruimte gelegen in een woongebouw waarbij de toegang vanaf de openbare weg gedeeld wordt met andere in dat woongebouw gelegen woonruimten;d. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;e. gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, voor zover het de delen van het gebouw betreft die in overeenstemming zijn met het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet.f. 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 sa-

- | | |
|---|--|
| <p>h. <i>onttrekken: het onttrekken van woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet;</i></p> <p>i. <i>omgevingsplan: het omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet;</i></p> <p>j. <i>omzetten van woonruimte: het omzetten van woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet;</i></p> <p>k. <i>omzettingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet;</i></p> <p>l. <i>onttrekkingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet;</i></p> <p>m. <i>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;</i></p> <p>n. <i>praktijkruimte aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als praktijkruimte door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;</i></p> <p>o. <i>splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid van de wet;</i></p> <p>p. <i>verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024;</i></p> <p>q. <i>voorbereidingsbesluit: het voorbereidingsbesluit als bedoeld in de Omgevingswet;</i></p> <p>r. <i>wet: de Huisvestingswet 2014;</i></p> <p>s. <i>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;</i></p> <p>t. <i>woningvormingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet;</i></p> <p>u. <i>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;</i></p> <p>v. <i>WOZ - waarde: de op 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar geldende, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde, waarde.</i></p> | <p>men te wonen een duurzame gemeenschappelijke huishouding te voeren;</p> <p>g. 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;</p> <p>h. kamergewijze bewoning: het bewonen van onzelfstandige woonruimte;</p> <p>i. kantoor aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als kantoor door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;</p> <p>j. omgevingsplan: het omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet;</p> <p>k. omzetten van woonruimte: het omzetten of omgezet houden van woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet;</p> <p>l. omzettingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet;</p> <p>m. onttrekken: het onttrekken of onttrokken houden van woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet;</p> <p>n. onttrekkingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet;</p> <p>o. 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;</p> <p>p. praktijkruimte aan huis: het gebruik van een ondergeschikt deel van woonruimte als praktijkruimte door de in de woonruimte woonachtige eigenaar;</p> <p>q. samenvoegen: het samenvoegen en samengevoegd houden van woonruimte als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet;</p> <p>r. sociale huurwoning: woonruimte van een toegelaten instelling met een huur tot de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet op de huurtoeslag;</p> <p>s. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid van de wet;</p> <p>t. toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.</p> <p>u. verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024;</p> <p>v. voorbereidingsbesluit: het voorbereidingsbesluit als bedoeld in de Omgevingswet;</p> <p>w. wet: de Huisvestingswet 2014;</p> |
| <p>2. Van een huishouden als bedoeld in het eerste lid onder d, is in ieder geval geen sprake, indien:</p> <p>a. de ruimte of ruimten waaruit de woonruimte bestaat, niet door alle bewoners worden gedeeld;</p> | |

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> b. er geen sprake is van wederzijdse zorg tussen de bewoners; c. er geen gezamenlijke huurovereenkomst is, waarin de namen van alle meerderjarige bewoners vermeld staan; d. de bewoners uit hoofde van een studie of arbeidsovereenkomst de woonruimte bewonen; e. de bewoners niet zelf het initiatief tot samenwoning hebben genomen; of, f. voor zover van toepassing, de voor het gebruik van de woonruimte door deze bewoners vereiste huisvestingsvergunning niet verleend is. <p>3. Met een huishouden als bedoeld in het eerste lid, onder <i>d</i>, wordt gelijkgesteld: een groep van ten hoogste drie vergunninghouders als bedoeld in artikel 1 lid 1, onder <i>g</i>, van de wet die geen gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren, maar gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling door burgemeester en wethouders gehuisvest worden of zijn in één woning.</p> <p>4. Indien voor woonruimte de in het eerste lid, onder <i>v</i>, bedoelde waarde niet is vastgesteld, wordt in deze verordening als WOZ-waarde aangemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. | <ul style="list-style-type: none"> x. woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat houden zoals bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet; y. woningvormingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet; z. 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; aa. WOZ - waarde: de op 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar geldende, op grond van artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde, waarde. <p>2. Van een huishouden als bedoeld in het eerste lid onder <i>f</i>, is in ieder geval geen sprake, indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de ruimte of ruimten waaruit de woonruimte bestaat, niet door alle bewoners worden gedeeld; b. er geen sprake is van wederzijdse zorg tussen de bewoners; c. er geen gezamenlijke huurovereenkomst is, waarin de namen van alle meerderjarige bewoners vermeld staan; d. de bewoners uit hoofde van een studie of arbeidsovereenkomst de woonruimte bewonen; e. de bewoners niet zelf het initiatief tot samenwoning hebben genomen; of, f. voor zover van toepassing, de voor het gebruik van de woonruimte door deze bewoners vereiste huisvestingsvergunning niet verleend is. <p>3. Met een huishouden als bedoeld in het eerste lid, onder <i>f</i>, wordt gelijkgesteld: een groep van ten hoogste drie vergunninghouders als bedoeld in artikel 1 lid 1, onder <i>g</i>, van de wet die geen gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren, maar gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling door burgemeester en wethouders gehuisvest worden of zijn in één woning.</p> <p>4. Indien voor woonruimte de in het eerste lid, onder <i>aa</i>, bedoelde waarde niet is vastgesteld, wordt in deze verordening als WOZ-waarde aangemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
Toelichting op de wijziging	
Met deze wijziging worden de begripsbepalingen in artikel 1 geactualiseerd en beter afgestemd op de systematiek van de Huisvestingswet 2014 en de Omgevingswet. Daarbij worden enkele bestaande definities verduidelijkt en aangevuld, onder meer door expliciet op te nemen dat ook het onttrokken, omgezette of verbouwde gebruik onder de reikwijdte van de verordening valt. Daarnaast worden nieuwe begrippen toegevoegd, zoals betaalbare koopwoningen, sociale huurwoningen, toegelaten instelling, samenvoegen en gebruiksoppervlakte. Met de introductie van gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 ontstaat een objectiever en eenduidiger toetsingskader voor de toepassing van de verordening.	

B
De titel van paragraaf 2 en artikel 2 worden als volgt gewijzigd:

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
Paragraaf 2. Vergunning voor onttrekken, omzetten en woningvorming	Paragraaf 2. Vergunning voor onttrekken, samenvoegen , omzetten en woningvorming
Artikel 2. Vergunningplicht voor onttrekken, omzetten en woningvorming	Artikel 2. Vergunningplicht voor onttrekken, samenvoegen , omzetten en woningvorming
<p>1. Woonruimte mag niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:</p> <p>a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor aan huis of praktijkruimte aan huis door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken (<i>onttrekken</i>) of onttrokken worden gehouden;</p> <p>b. <i>van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet (omzetten) of omgezet worden gehouden;</i></p> <p>c. <i>worden verbouwd tot twee of meer woonruimten (woningvorming) of verbouwd tot twee of meer woonruimten worden gehouden.</i></p> <p>2. <i>De in het eerste lid, onder b, bedoelde vergunningplicht is niet van toepassing indien een woonruimte:</i></p> <p>a. <i>geheel wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte en bewoond wordt door maximaal drie personen die geen huishouding vormen, niet gelegen is in de in Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente en geen flat- of portiekwoning is;</i></p> <p>b. <i>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;</i></p> <p>c. <i>geheel wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte, bewoond wordt door maximaal twee personen die geen huishouden vormen en gelegen is in</i></p>	<p>1. Woonruimte,die behoort tot één of meer van de in het tweede lid aangewezen categorieën, mag niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:</p> <p>a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor aan huis of praktijkruimte aan huis door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken worden gehouden;</p> <p>b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor aan huis of praktijkruimte aan huis door de eigenaar met andere woonruimte worden samengevoegd of samengevoegd worden gehouden;</p> <p>c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;</p> <p>d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten of verbouwd tot twee of meer woonruimten worden gehouden.</p> <p>2. Aangewezen zijn de volgende categorieën woonruimte:</p> <p>a. sociale huurwoningen;</p> <p>b. betaalbare koopwoningen;</p> <p>c. woonruimte met een gebruiksoppervlakte minder dan 140 m²;</p> <p>d. woonruimte met een gebruiksoppervlakte van 140 m² en meer gelegen in de op Bijlage 1 aangegeven buurten;</p> <p>e. woonruimte met een gebruiksoppervlakte van 140 m² en meer voor zover die woonruimte in de 5 jaar voorafgaand aan de aanvraag:</p>

<p>d. <i>de in Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente; geheel wordt omgezet naar een onzelfstandige woonruimte en wordt bewoond door maximaal twee personen die geen huishouden vormen, al dan niet gelegen in de Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente en een flat of portiekwoning is.</i></p>	<p>3. De in het eerste lid, onder c, bedoelde vergunningplicht is niet van toepassing indien een woonruimte:</p> <p>i. een gebruiksoppervlakte van minder dan 140 m² had; of</p> <p>ii. ontstaan is uit één of meer woonruimten met een gebruiksoppervlakte van minder dan 140 m².</p> <p>a. geheel wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte en bewoond wordt door maximaal drie personen die geen huishouding vormen, niet gelegen is in de in Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente en geen flat- of portiekwoning is;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>d. geheel wordt omgezet naar een onzelfstandige woonruimte en wordt bewoond door maximaal twee personen die geen huishouden vormen, al dan niet gelegen in de Bijlage I bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente en een flat of portiekwoning is.</p>
---	---

Toelichting op de wijziging

Artikel 2 wordt aangepast om de vergunningplicht explicieter te koppelen aan aangewezen categorieën woonruimte. Daarmee wordt verduidelijkt op welke delen van de woonruimtevoorraad de vergunningplicht ziet en wordt het instrument gericht toepasbaar in het licht van schaarste en leefbaarheid. Daarnaast wordt samenvoegen toegevoegd aan de vergunningplicht, waardoor vooraf kan worden beoordeeld of het samenvoegen van woonruimte, gelet op het verlies van (veelal kleinere of betaalbare) woningen, aanvaardbaar is binnen de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. De regeling wordt tevens uitgebreid naar woonruimte met een gebruiksoppervlakte tot 140 m², alsmede naar bepaalde grotere woonruimten in specifiek aangewezen situaties. Deze uitbreiding sluit aan bij de beleidsdoelstellingen uit de Woonvisie en maakt het mogelijk om de vergunningplicht in te zetten als onderdeel van een integrale sturingsstrategie gericht op het behoud van een evenwichtige en leefbare woningvoorraad. Hiermee sluit de verordening beter aan op de beleidsdoelstelling om grip te houden op de samenstelling van de woningvoorraad en het behoud van grotere woningen.

C

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
<p>Artikel 5. Weigeringsgronden ten aanzien van onttrekken, omzetten en woningvorming</p> <p>1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:</p>	<p>Artikel 5. Weigeringsgronden ten aanzien van onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming</p>

<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>e. de aanvrager van de vergunning niet de eigenaar is van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft; of,</p> <p>f. de met de vergunning te realiseren situatie in strijd is met het bestemmingsplan, een voorbereidingsbesluit of het omgevingsplan.</p> <p>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 <i>bij deze verordening aangegeven delen van de gemeente</i> en de eigenaar van die woonruimte geen toegelaten instelling is zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;</p> <p>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 m².</p> <p>4. Een vergunning voor woningomzetting als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt geweigerd indien de uit woningomzetting ontstane woonruimte niet beschikt over een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per persoon.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen gediende belang;</p> <p>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, samenvoegen, omzetten of woningvorming verzet;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>e. de aanvrager van de vergunning niet de eigenaar is van de onroerende zaak of de onroerende zaken waarop de aanvraag betrekking heeft; of,</p> <p>f. de met de vergunning te realiseren situatie in strijd is met het bestemmingsplan, een voorbereidingsbesluit of het omgevingsplan.</p> <p>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 de op Bijlage 1 aangegeven buurten en de eigenaar van die woonruimte geen toegelaten instelling is zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.</p> <p>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 m².</p> <p>4. Een vergunning voor woningomzetting als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt geweigerd indien de uit woningomzetting ontstane woonruimte niet beschikt over een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per persoon.</p> <p>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.</p> <p>6. Burgemeester en wethouders kunnen categorieën van gevallen aanwijzen waarin in afwijking van het bepaalde in het tweede lid, voor</p>
---	---

gebieden een woningvormingsvergunning kan worden verleend.	woonruimte gelegen in de in dat lid bedoelde gebieden een woningvormingsvergunning kan worden verleend.
--	---

Toelichting op de wijziging

Met deze wijziging wordt samenvoegen toegevoegd aan de weigeringsgronden van artikel 5, zodat ook op dit onderdeel een expliciete toetsing mogelijk is aan het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid. Dit maakt het mogelijk een vergunning te weigeren indien samenvoegen leidt tot een ongewenst verlies van woonruimte of een onevenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Daarnaast wordt de bestaande weigeringsgrond voor omzetting en woningvorming gerichter toegepast door deze te koppelen aan specifiek aangewezen wijken. Deze gerichte toepassing is bedoeld voor gebieden waar de leefbaarheid en de samenstelling van de woningvoorraad onder druk staan en vraagt om een zorgvuldige motivering in het licht van het gelijkheidsbeginsel en het eigendomsrecht. Daarmee wordt de bepaling beter afgestemd op de lokale situatie en kan gerichter worden gestuurd op leefbaarheid en woningvoorraad in gebieden waar deze onder druk staan. De bestaande normen voor minimale gebruiksoppervlakte blijven daarbij ongewijzigd in stand.

D

Artikel 11 wordt als volgt gewijzigd:

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
<p>Artikel 11. Nadere regels</p> <p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere regels vast te stellen.</p>	<p>Artikel 11. Nadere regels</p> <p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere regels vast te stellen over:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. het aan een vergunning verbinden van voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 4, tweede lid; b. het voor bepaalde tijd verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 4, derde lid; c. de toepassing van de weigeringsgronden van artikel 5, eerste lid, aanhef en onder a, b en d; d. de toepassing van de weigeringsgronden van artikel 9, eerste lid, aanhef en onder a, b en d.

Toelichting op de wijziging

Artikel 11 wordt aangepast om de bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere regels concreter af te bakenen. In plaats van een algemene bepaling wordt nu expliciet vastgelegd dat nadere regels kunnen worden gesteld over vergunningsvoorwaarden, het voor bepaalde tijd verlenen van vergunningen en de toepassing van specifieke weigeringsgronden uit de verordening. Hiermee wordt verduidelijkt op welke onderdelen nadere uitwerking mogelijk is en wordt de uitvoering van de verordening eenduidiger en beter hanteerbaar gemaakt.

E

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
<p>Bijlage I.</p> <p>Aangewezen gebieden in het Aanwijzingsbesluit 'Aangewezen gebieden Verordening woonruimtevoorraad'</p> <p>Op de volgende buurten van de gemeente Schiedam is het bepaalde in artikel 5, lid 2 van de Verordening van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Binnenstad</i> 	<p>Bijlage I.</p> <p>Aangewezen gebieden in het Aanwijzingsbesluit 'Aangewezen gebieden Verordening woonruimtevoorraad'</p> <p>Op de volgende wijken buurten van de gemeente Schiedam is het bepaalde in artikel 5, lid 2 van de Verordening van toepassing:</p> <p>Groenoord</p>

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Natuurkundigenbuurt</i> • <i>Singelkwartier</i> • <i>Stationsbuurt</i> • <i>Wetenschappersbuurt</i> • <i>Newtonbuurt</i> • <i>Boylebuurt</i> • <i>Marconibuurt</i> • <i>Glasbuurt</i> • <i>Schildersbuurt</i> • <i>Schrijversbuurt</i> • <i>Fabribuurt</i> • <i>Frankenland</i> • <i>Liduinabuurt</i> • <i>Haverschmidtkwartier</i> • <i>Noletbuurt</i> • <i>Eilandenbuurt</i> • <i>Piet Sandersbuurt</i> • <i>Spieringshoek</i> • <i>Staatsliedenbuurt</i> • <i>Schiehart</i> • <i>Nolensbuurt</i> • <i>De Meesterbuurt</i> • <i>Cartonnagebuurt</i> • <i>Wibautbuurt</i> • <i>Troelstrabuurt</i> • <i>Groen Noord-Zuid</i> • <i>Mozartbuurt</i> • <i>Van Beethovenbuurt</i> • <i>Van Zantenbuurt</i> • <i>Groen Noord-Noord</i> • <i>Bachplein</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Van Beethovenbuurt • Goen Noord-Zuid • Van Zantenbuurt • Mozartbuurt • Groen Noord-Noord • Bachplein <p>Nieuwland</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toelstrabuurt • Spieringshoek • Staatsliedenbuurt • Vakbondsliedenbuurt • Hollandiabuurt • Schiehart • Nolensbuurt • De Meesterbuurt • Cartonnagebuurt • Wibautbuurt <p>Centrum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnenstad • Brandersbuurt • Walvisbuurt • De Plantage <p>Oost</p> <ul style="list-style-type: none"> • Natuurkundigenbuurt • Singelkwartier • Stationsbuurt • Wetenschappersbuurt • Newtonbuurt • Boylebuurt • Glasbuurt • Marconibuurt <p>Zuid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Noletbuurt • Eilandenbuurt • Sandersbuurt <p>West</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schildersbuurt • Schrijversbuurt • Fabribuurt • Frankenland • Liduinabuurt
---	---

Toelichting op de wijziging

Bijlage I bevat de wijken en buurten waar strengere weigeringsgronden gelden voor omzetting en woningvorming door particuliere eigenaren. De aanwijzing is gebaseerd op het RIGO-rapport (2026), waaruit blijkt dat in deze gebieden de leefbaarheid structureel onder druk staat en de woningvoorraad kwetsbaar is voor verdere verdichting. Door deze gebieden aan te wijzen, kan de gemeente sturen op het behoud van de woonkwaliteit en het voorkomen van extra druk op het woon- en leefmilieu.

Artikel II

De toelichting op de 'Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024' als volgt gewijzigd:

A

2. Artikelsgewijze toelichting wordt als volgt gewijzigd

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
2. Artikelsgewijze toelichting	2. Artikelsgewijze toelichting

Dit hoofdstuk van de toelichting bevat een artikels-gewijze toelichting op de Verordening. In bepaalde andere gevallen wordt volstaan met een verwijzing naar de algemene toelichting of wordt een gedeelte van algemene toelichting herhaald.

Toelichting algemene bepalingen

Huishouden

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

Woonruimte

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

Woonruimte versus onzelfstandige woonruimte

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

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

WOZ-waarde

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

Dit hoofdstuk van de toelichting bevat een artikels-gewijze toelichting op de Verordening. In bepaalde andere gevallen wordt volstaan met een verwijzing naar de algemene toelichting of wordt een gedeelte van algemene toelichting herhaald.

Toelichting algemene bepalingen

Betaalbare koopwoningen

Het begrip 'betaalbare koopwoningen' is opgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij de in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde kooprijsgrens. Door deze categorie expliciet te definiëren, kan in de verordening duidelijk worden afgebakend op welke koopwoningen de verordening van toepassing is.

Gebruiksoppervlakte

Het begrip 'gebruiksoppervlakte' sluit aan bij NEN 2580, voor zover het de delen van het gebouw betreft, die in overeenstemming zijn met het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet. Hiermee ontstaat een objectiever en eenduidiger toetsingskader voor de toepassing van de verordening, in het bijzonder waar oppervlaktegrenzen van belang zijn.

Huishouden

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

Samenvoegen

Het begrip 'samenvoegen' wordt opgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij artikel 21, eerste lid, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet 2014. Door dit begrip expliciet te definiëren, wordt verduidelijkt dat niet alleen het samenvoegen zelf, maar ook het samengevoegd houden onder de reikwijdte van de verordening valt.

Sociale huurwoning

Het begrip 'sociale huurwoning' wordt opgenomen. Daarbij is aangesloten bij woonruimte van een toegelaten instelling met een huur tot de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Hiermee wordt duidelijk afgebakend welke huurwoningen binnen deze categorie vallen.

Toegelaten instelling

Het begrip 'toegelaten instelling' wordt opgenomen. Daarbij wordt aangesloten bij artikel 19 van

	<p>de Woningwet. Deze begripsbepaling is nodig, omdat in de verordening op verschillende plaatsen onderscheid wordt gemaakt tussen toegelaten instellingen en andere eigenaren.</p> <p>Woonruimte</p> <p>De definitie van het begrip ‘woonruimte’ wordt in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 gegeven. Alhoewel juridisch onnodig, wordt die definitie hier herhaald. Daarbij is aangegeven dat ‘standplaats’ geen deel uitmaakt van het in deze verordening gebruikte begrip ‘woonruimte’.</p> <p>Woonruimte versus onzelfstandige woonruimte</p> <p>Het begrip ‘woonruimte’ wordt gebruikt voor ‘zelfstandige woonruimte’: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.</p> <p>Naast ‘woonruimte’ kan ook sprake zijn van ‘onzelfstandige woonruimte’. De wet geeft voor dat laatste begrip geen definitie. Daarom is in artikel 1, lid 1 onder o, hiervoor een definitie opgenomen.</p> <p>WOZ-waarde</p> <p>Voor de definitie van WOZ-waarde is destijds – bij het vaststellen van de eerste verordening – aangesloten bij de WOZ-waarde van 2018. Inmiddels zijn vijf jaren verstreken. Wenselijk is om dit artikel te wijzigen en de woz waarde te hanteren van 1 januari van het voorgaande jaar Om te voorkomen dat voor sinds 2018 gerealiseerde OZB-plichtige objecten geen WOZ-waarde van toepassing zou zijn, wordt de regeling van lid 4 voorgesteld.</p>
Toelichting op de wijziging	
De toelichting op artikel 1 is aangevuld om de nieuw toegevoegde begripsbepalingen en de verduidelijkte definities systematisch te duiden. De aanvulling maakt inzichtelijk hoe nieuwe begrippen, zoals betaalbare koopwoningen, sociale huurwoningen, samenvoegen, toegelaten instellingen en gebruiksoppervlakte, in de praktijk moeten worden toegepast.	

B
Toelichting artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
<p>Toelichting artikel 2</p> <p><i>De voor onttrekken, omzetten en woningvorming vergunningplichtige woonruimten worden aangewezen in artikel 2. Dit artikel bevat zelf geen vergunningplicht, want die is opgenomen in artikel 21 van de wet.</i></p> <p><i>In het eerste lid wordt beschreven welke van de in artikel 21 van de wet bedoelde vergunninginstellingen van kracht zijn: het betreft de onttrekkingsvergunning (onder a), de omzettingsvergunning (onder b) en de woningvormingsvergunning (onder c). Daarbij is, ook aangegeven in welke delen van de gemeente (via de verwijzing naar Bijlage I) en voor</i></p>	<p>Toelichting artikel 2</p> <p>In artikel 2 worden de categorieën woonruimte aangewezen waarvoor de vergunningplicht uit artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 geldt. Daarmee wordt bepaald op welke woonruimten het verbod van toepassing is om die zonder vergunning te onttrekken, samen te voegen, om te zetten of te verbouwen. In het eerste lid wordt bepaald welke handelingen vergunningplichtig zijn voor de in het tweede lid aangewezen categorieën woonruimte. Nieuw is de toevoeging van de vergunningplicht voor het samenvoegen van woonruimte (onder b). Hiermee kan vooraf worden getoetst of het verlies van woonruimte aanvaardbaar is in het</p>

welke categorieën woonruimte (via de verwijzing naar lid 2) deze vergunningstelsels gelden.

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

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

licht van de gewenste samenstelling van de woningvoorraad en het behoud van grotere gezinswoningen.

Het tweede lid bepaalt de reikwijdte van de vergunningplicht. Deze ziet op sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en alle woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 140 m². Voor woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m² of meer geldt de plicht enkel in aangewezen wijken of indien de woning in de 5 jaar voorafgaand aan de aanvraag is ontstaan uit één of meer woningen kleiner dan 140 m² (onder e). Deze laatste bepaling dient als anti-ontwijkingsmaatregel: het voorkomt dat woningen worden samengevoegd om direct daarna zonder vergunning te kunnen splitsen. Bij de toepassing geldt een vaste volgorde: er wordt eerst getoetst of een woning onder een van de aangewezen categorieën uit lid 2 valt. Daarna wordt bepaald of de handeling uit lid 1 vergunningplichtig is.

Op grond van het derde lid geldt de vergunningplicht voor omzetten (van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte) onder bepaalde omstandigheden niet. Het is van belang dat deze uitzonderingen enkel van toepassing zijn op de omzettingsvergunning (lid 1 onder c) en geen werking hebben voor de overige vergunningstelsels. Indien een woning bijvoorbeeld fysiek wordt verbouwd tot meerdere zelfstandige eenheden (woningvorming), blijft hiervoor op grond van lid 1 onder d altijd een vergunning vereist, ook als het aantal bewoners per eenheid beperkt blijft.

Ter verduidelijking van de gelaagde systematiek worden de regels voor vergunningvrije omzetting door de volgende uitgangspunten uitgelegd. De regels, voor specifieke gebouwen en wijken, zijn noodzakelijk vanwege de grotere impact op het woon- en leefmilieu in die gebieden:

- In een woonruimte buiten de aangewezen gebieden en niet zijnde een flat of portiekwoning: omzetting voor maximaal drie personen.
- In een woonruimte binnen de aangewezen wijken (Bijlage I) of in flat- en portiekwoningen: omzetting voor maximaal twee personen. De beperking in flats en portiekwoningen is ingegeven door de kwetsbaarheid van gedeelde toegangen en gemeenschappelijke ruimten.
- In heel Schiedam bij 'hospitaverhuur', waarbij de eigenaar feitelijk in de woonruimte woont en een deel in gebruik geeft aan maximaal twee personen. Hierbij geldt als strikte voorwaarde dat de eigenaar de woning daadwerkelijk als hoofdverblijf bewoont; schijnconstructies zijn niet toegestaan en worden gehandhaafd.

De uitzonderingen uit het derde lid werken enkel binnen de aangewezen categorieën uit het tweede lid. Indien een activiteit onder meerdere vergun-

	<p>ningstelsels valt, zoals samenvoegen gevolgd door omzetting naar kamerverhuur, is er sprake van samenloop. In dat geval moet voor elk onderdeel de vergunningplicht afzonderlijk worden getoetst en zijn de plichten cumulatief van aard. Dit kan ertoe leiden dat een activiteit gedeeltelijk vergunningvrij lijkt, terwijl voor een ander onderdeel alsnog een vergunningplicht geldt. Bij twijfel over de toepassing van deze regels wordt geadviseerd vooraf contact op te nemen met de gemeente.</p>
Toelichting op de wijziging	
<p>De toelichting op artikel 2 is geactualiseerd vanwege de nieuwe gelaagde opbouw en de toevoeging van de vergunningplicht voor samenvoegen. De herziening verduidelijkt de koppeling met specifieke woningcategorieën (zoals sociale huur en woningen tot 140 m²) en maakt de toepassing van de vergunningplicht in de praktijk inzichtelijker. Tevens zijn een vijfjaarsregeling en aangescherpte regels voor eigenaar-bewoning opgenomen om ontwijking en schijnconstructies te voorkomen.</p>	

C
Toelichting artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
<p>Toelichting artikel 5</p> <p>Relatie met het planologisch regime Met de voorgestelde wijziging van 5 lid 1 onder e wordt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om het planologische regime mee te wegen bij de beslissing op een vergunningaanvraag. Hiermee wordt een meer coherent gebruik van gemeentelijke bevoegdheden bevorderd.</p> <p>Wet Bibob</p> <p>De in lid 5 opgenomen verwijzing naar de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur bevatte een verschrijving. Voorgesteld wordt, die te herstellen.</p> <p>Meewerken aan woningvorming in aangewezen gebieden</p> <p>Gelet op lid 2 wordt een <i>woningvormingsvergunning</i> geweigerd indien de aanvraag ziet op een woonruimte die gelegen is in één van de hiervoor door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden. In de door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden staat de leefbaarheid dermate onder druk, dat de met woningvorming gepaard gaande verdichting op voorhand als onwenselijk wordt beschouwd. Toch is denkbaar dat het wenselijk is, om voor bepaalde categorieën van gevallen toch een woningvormingsvergunning te kunnen verlenen. Het voorgestelde zesde lid maakt het mogelijk, dat burgemeester en wethouders dergelijke categorieën van gevallen aanwijzen.</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen in zo'n – overigens te publiceren – aanwijzingsbesluit bijvoorbeeld in het kader van een bredere gebiedsgerichte aanpak categorieën van gevallen aanwijzen.</p>	<p>Toelichting artikel 5</p> <p>Relatie met het planologisch regime</p> <p>Met de voorgestelde wijziging van 5 lid 1 onder f wordt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om het planologische regime mee te wegen bij de beslissing op een vergunningaanvraag. Hiermee wordt een meer coherent gebruik van gemeentelijke bevoegdheden bevorderd.</p> <p>Samenvoegen</p> <p>Met de voorgestelde wijziging wordt samenvoegen toegevoegd aan de weigeringsgronden in artikel 5. Hierdoor kunnen burgemeester en wethouders een vergunning weigeren indien het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager bij samenvoegen.</p> <p>Wet Bibob</p> <p>De in lid 5 opgenomen verwijzing naar de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur bevatte een verschrijving. Voorgesteld wordt, die te herstellen.</p> <p>Meewerken aan woningvorming in aangewezen gebieden</p> <p>Gelet op lid 2 wordt een vergunning voor omzetting of woningvorming geweigerd indien de aanvraag ziet op een woonruimte die gelegen is in één van de hiervoor door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden zoals nader aangeduid in de bijlage bij deze verordening. In de door burgemeester en wethouders aangewezen gebieden staat de leefbaarheid dermate onder druk, dat de met omzetting of woningvorming gepaard gaande verdichting op voorhand als onwenselijk wordt beschouwd. Toch is denkbaar dat het wenselijk is,</p>

	<p>om voor bepaalde categorieën van gevallen toch een woningvormingsvergunning te kunnen verlenen. Het voorgestelde zesde lid maakt het mogelijk, dat burgemeester en wethouders dergelijke categorieën van gevallen aanwijzen.</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen in zo'n – overigens te publiceren – aanwijzingsbesluit bijvoorbeeld in het kader van een bredere gebiedsgerichte aanpak categorieën van gevallen aanwijzen.</p>
Toelichting op de wijziging	
<p>De toelichting op artikel 5 is geactualiseerd om aan te sluiten bij de gewijzigde verordening. Daarbij is samenvoegen toegevoegd als weigeringsgrond en is verduidelijkt dat de gebiedsgerichte weigering naast woningvorming ook ziet op omzetting in aangewezen gebieden. Tevens zijn enkele technische aanpassingen doorgevoerd, waaronder de correctie van de verwijzing naar het planologisch regime en de verduidelijking van de Bibob-bepaling.</p>	

D
Toelichting artikel 11 wordt als volgt toegevoegd:

Huidige tekst	Voorgestelde tekst
	<p>Artikel 11 wordt aangepast om de bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere regels concreter af te bakenen. In plaats van een algemene bepaling wordt nu expliciet vastgelegd dat nadere regels kunnen worden gesteld over vergunningsvoorwaarden, het voor bepaalde tijd verlenen van vergunningen en de toepassing van specifieke weigeringsgronden uit de verordening. Hiermee wordt verduidelijkt op welke onderdelen nadere uitwerking mogelijk is en wordt de uitvoering van de verordening eenduidiger en beter hanteerbaar gemaakt.</p>
Toelichting op de wijziging	
<p>De toelichting op artikel 11 wordt geactualiseerd om de toevoeging in artikel 11 uit te leggen.</p>	

Artikel III

1. Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking ervan.
2. De verordening en de daarop berustende bepalingen, zoals die luiden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit, blijven van toepassing op:
 - a. aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet, ingediend vóór de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit en waarop nog niet is beslist; en
 - b. bezwaar, beroep en hoger beroep met betrekking tot besluiten op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet en waarop -vóór de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit- nog geen onherroepelijk besluit is genomen of uitspraak is gedaan.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 30 juni 2026

*De griffier
mr. A. van der Lugt*

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