

Overzicht van de voorgenomen belangrijkste wijzigingen (versie 13 mei 2025)

Onderwerp	Huidige verordening	Nieuwe verordening	Toelichting
<i>Vergunningplicht artikel 21 van de wet (onttrekken, samenvoegen, omzetten, woningvormen)</i>			
Prijsgrens	€ 300.000 (artikel 2)	€ 330.000 (artikel 2 lid 1 onder a)	Aangepast o.b.v. de stijging 2023-2025 van de gemiddelde WOZ-waarde in Vlaardingen
Uitbreiding reikwijdte vergunningplicht	-	het bouwkundig splitsen van woonruimte als daarbij één of meer woonruimten met een gebruiksoppervlakte van minder 50 vierkante gaat ontstaan (artikel 2)	Ongeacht de WOZ-waarde is het toevoegen van woonruimten kleiner dan 50m2 door bouwkundig splitsen vergunningplichtig. De gehanteerde gebruiksoppervlakte van 50 m2 sluit aan bij de Woonvisie
Uitbreiding reikwijdte vergunningplicht	-	Nieuwgevormde woonruimte onder bepaalde omstandigheden ook vergunningplichtig (artikel 2 lid 1 onder b tot en met f)	Nieuwgevormde woonruimte heeft vaak nog geen WOZ-waarde en zou daardoor buiten reikwijdte vergunningplicht vallen. Daarom zijn in bepaalde gevallen nieuwgevormde woonruimte ook vergunningplichtig. De gehanteerde gebruiksoppervlakte van 50 m2 sluit aan bij de Woonvisie.
Indexatie prijsgrens	-	B&W kunnen de prijsgrens jaarlijks aanpassen (artikel 2 lid 5).	In de regel stijgen WOZ-waarden elk jaar. Om te voorkomen dat in artikel 2 lid 1 onder a aangewezen delen van de voorraad daardoor buiten de reikwijdte van de vergunningplicht komen te vallen, kunnen B&W de prijsgrens jaarlijkse aanpassen.
<i>Vergunningplicht artikel 22 van de wet (kadastraal splitsen)</i>			
Prijsgrens	€ 300.000 (artikel 2)	€ 330.000 (artikel 3 lid 1 onder a)	Aangepast o.b.v. de stijging 2023-2025 van de gemiddelde WOZ-waarde in Vlaardingen
Uitbreiding reikwijdte vergunningplicht	-	het kadastraal splitsen van gebouwen met tenminste één woonruimte met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 vierkante meter of waarbij een woonruimte kleiner dan 50 vierkante meter na splitsing zal ontstaan	Ongeacht de WOZ-waarde is het kadastraal splitsen van gebouwen met woonruimten kleiner dan 50m2 of waarbij deze woonruimten na de splitsing zullen ontstaan, vergunningplichtig

Onderwerp	Huidige verordening	Nieuwe verordening	Toelichting
Uitbreiding reikwijdte vergunningplicht	-	Nieuwgevormde woonruimte onder bepaalde omstandigheden ook vergunningplichtig (artikel 3 lid 1 onder a tot en met d)	Nieuwgevormde woonruimte heeft vaak nog geen WOZ-waarde en zou daardoor buiten reikwijdte vergunningplicht vallen. Daarom zijn in bepaalde gevallen nieuwgevormde woonruimte ook vergunningplichtig. De gehanteerde gebruiksoppervlakte van 50 m2 sluit aan bij de Woonvisie.
Indexatie prijsgrens	-	B&W kunnen de prijsgrens jaarlijks aanpassen (artikel 3 lid 2).	In de regel stijgen WOZ-waarden elk jaar. Om te voorkomen dat in artikel 3 lid 1 onder a aangewezen delen van de voorraad daardoor buiten de reikwijdte van de vergunningplicht komen te vallen, kunnen B&W de prijsgrens jaarlijkse aanpassen.
<i>Aanvragen vergunningen artikel 21 en artikel 22 van de wet en beoordelen van die aanvragen</i>			
Inhoud van / gegevens bij de aanvraag	Gedetailleerde opsomming van inhoud van de aanvraag en daarbij in te dienen gegevens (artikel 6).	Minder eisen aan inhoud van de aanvraag in de verordening, maar de mogelijkheid voor B&W om in vast te stellen aanvraagformulier gedetailleerdere eisen te stellen aan in te dienen gegevens (artikel 5).	De nieuwe verordening laat expliciet ruimte voor B&W om in het vast te stellen aanvraagformulier per type vergunning aan te geven, welke gegevens ingediend moeten worden.
Algemene weigeringsronden: eengezinswoningen, grotere woningen	-	Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op een eengezinswoning of woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 100 en maximaal 150 vierkante meter (artikel 6 lid 1 onder a).	Afname van eengezinswoningen en grotere woningen is in strijd met één van de doelstellingen van de Woonvisie.
Algemene weigeringsgronden: flat- en portiekwoningen	Een vergunning wordt geweigerd als die betrekking heeft op flat- of portiekwoningen (artikel 7 lid 1 onder f).	Deze weigeringsgrond is vervangen door eisen aan gebruiksoppervlakte (artikel 6 lid 1 onder c). Ontstaat woonruimte kleiner dan 50 m2, dan wordt de vergunning geweigerd.	De eisen aan gebruiksoppervlakte vloeien voort uit doelstellingen van de Woonvisie. De weigeringsgrond van artikel 8 lid 1 voor woningvormen (weigeren als woonruimte kleiner dan 70 m2 ontstaat) vervalt.

Onderwerp	Huidige verordening	Nieuwe verordening	Toelichting
	Een vergunning voor woningvormen wordt geweigerd, als er woonruimte kleiner dan 70 m2 ontstaat (artikel 8 lid 1).		
Algemene weigeringsgronden: energielabel	-	Een vergunning wordt geweigerd als een nieuw te vormen woonruimte niet beschikt over energielabel A, B, C of D (artikel 6 lid 1 onder e)	Dit past bij het streven om de energieprestatie van de bestaande woningvoorraad te verbeteren.
Schaarse vergunningen	-	Indien een vergunningstelsel op enig moment (bijvoorbeeld door de rechter) als 'schaars' wordt aangemerkt, biedt de verordening de mogelijkheid om tijdelijke vergunningen te verlenen en een 'tenderprocedure' vast te stellen voor transparante verdeling van de vergunningen (artikel 9 lid 2).	Schaarse vergunningen zijn (kort gezegd) vergunningen waarvan maar een maximum aantal verleend kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan omzettingsvergunningen voor verkamering. Sommige gemeenten hanteren daarvoor een maximum per straat of buurt. In dat geval zijn die vergunningen 'schaars' volgens de Dienstenrichtlijn. Om nieuwe markttoetreders een kans te geven, moeten dergelijke vergunningen tijdelijk gelden en verdeeld worden volgens een transparante procedure.
<i>Opkoopbescherming</i>			
Bouwkundige of kadastrale splitsing	-	Woonruimte die ontstaat bij uit bestaande woonruimte valt niet onder het begrip 'nieuwbouwwoning' (artikel 12 lid 1).	De regels over opkoopbescherming kunnen alleen gelden voor bestaande woonruimte. Met de aanpassing van de definitie van dat begrip is duidelijk dat woonruimte die ontstaat uit bestaande woonruimte, geen 'nieuwbouwwoning' is en dus als bestaande woonruimte geldt.
Prijsgrens	€ 300.000 (artikel 2)	€ 330.000 (artikel 11b lid 2 onder b)	Aangepast o.b.v. de stijging 2023-2025 van de gemiddelde WOZ-waarde in Vlaardingen
<i>Overige zaken</i>			
Boetebedragen	De bedragen voor de bestuurlijke boete (artikel 12 en bijlage 2) zijn gelimiteerd door in de Huisvestingswet	De boetebedragen (zie artikel 19 en bijlage 2) van de verordening zijn verhoogd conform de verhogingen van de	-

Onderwerp	Huidige verordening	Nieuwe verordening	Toelichting
	2014 aangewezen boetecategorieën uit het Wetboek van Strafrecht.	toepasselijke boetecategorieën uit het Wetboek van Strafrecht.	
Melding bestaande situaties	Situaties die na inwerkingtreding van de verordening vergunningplichtig zouden zijn maar al bestonden voor inwerkingtreding van de verordening, konden zich in de eerste 3 maanden na inwerkingtreding melden. Dan was duidelijk dat die situaties niet onder de vergunningplichten zouden vallen (artikel 14).	Situaties die na inwerkingtreding van de nieuwe verordening vergunningplicht zouden zijn (vooral: door verhoging van de prijsgrens), kunnen zich in de eerste 3 maanden na inwerkingtreding melden. Dan is duidelijk dat die situaties niet onder de vergunningplichten zouden vallen (artikel 20).	De meldingen vereenvoudigen de handhaving van de verordening.