



TOELICHTING HUISVESTINGSVERORDENING VLISSINGEN 2023

LEESWIJZER

In deze toelichting op de huisvestingsverordening leest u in deel A. 'Algemene Toelichting' waarom in de gemeente Vlissingen een huisvestingsverordening geldt. In dit deel wordt uitgelegd dat sprake is van schaarste in een deel van de woningvoorraad en dat maatregelen nodig zijn ter bescherming en behoud van de leefbaarheid.

In deel B. 'Toelichting artikelsgewijs' leest u een toelichting op de artikelen in de huisvestingsverordening. Als de inhoud en strekking van een artikel voor zich spreekt, is een toelichting achterwege gelaten.

A. Algemene toelichting

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels kan bevatten met betrekking tot woonruimteverdeling, het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad, toeristische verhuur van woningen en bescherming tegen het opkopen van woningen.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt als dit noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening regels stellen.

De toepassing in Vlissingen

Noodzaak voor vergunningenstelsel wijziging woonruimtevoorraad

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen en leefbaarheid is door de gemeenteraad vastgelegd in de huisvestingsverordening. Het beleid moet op evenwichtige wijze meerdere belangen dienen: het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en

doorstromers op de woningmarkt, het belang van het beschermen van de voor die doelgroep bereikbare woningen en het belang van het zorg dragen voor een geordend woon- en leefmilieu en een acceptabele leefbaarheid in de stad. Het beleid is daarom gericht op betere sturing op leefbaarheid, het voldoende beschikbaar houden van de goedkopere tot middeldure woningvoorraad. Dit is bestaand beleid.

In de gemeente Vlissingen bestaat aanleiding om, ter voorkoming van schaarste en behoud van de leefbaarheid, dit beleid voort te zetten via een nieuwe huisvestingsverordening.

Doelstelling is te voorkomen, dat het goedkope deel van de woningvoorraad door splitsing, omzetting, samenvoeging of onttrekking aan de permanente bewoning, niet langer bereikbaar is. Dat is ook één van de doelstellingen in de Walcherse woningmarktafspraken, die door de drie gemeenten zijn onderschreven. Jongeren, starters en doorstromers vormen een belangrijke groep op de Walcherse woningmarkt. Het behouden van jongeren en het aantrekken van die jongeren, die Zeeland hebben verlaten voor een studie of werk is een grote uitdaging. De woonmilieus op Walcheren bieden daarvoor zeker kansen. Door hun positie op de woningmarkt zijn deze groepen vaak aangewezen op de huurmarkt en de betaalbare koopwoningmarkt. De gemeenten op Walcheren willen nog een extra stap zetten om starters en jongeren te helpen in hun zoektocht naar een woning: of dit nu een sociale huurwoning, een particuliere huurwoning of een koopwoning is.

Onderzoek Stec Groep

De noodzaak voor regulering van de woonruimtevoorraad blijkt uit een door Stec Groep in opdracht van de gemeente uitgevoerd "Schaarste onderzoek Vlissingen" van 22 december 2022 (**bijlage**). Uit dit onderzoek blijkt dat woningen tot een WOZ-waarde van € 355.000, - schaars zijn. Stec Groep noemt als reden voor de schaarste een beperkte beschikbaarheid van woningen met een WOZ-waarde van € 215.000,- tot € 355.000, -. Bovendien is het aantal huishoudens dat een woning met een WOZ-waarde boven € 355.000, - kan bekostigen groter dan het aantal beschikbare woningen in het duurdere segment. Als gevolg van de schaarste in het duurdere segment koopwoningen vindt verdrukking plaats van de lagere inkomens. Hogere inkomens concurreren noodgedwongen met lagere inkomens in de woningcategorie met een WOZ-waarde tot € 355.000, -. Ook vergrijzing werkt dit verdrukkingseffect verder in de hand doordat kopers op leeftijd doorgaans tijdens hun woon carrière al overwaarde hebben opgebouwd of anderszins vermogen hebben opgebouwd.

Stec Groep noemt ook de onttrekking van reguliere woningen voor recreatief gebruik als belangrijke factor die verder bijdraagt aan al bestaande schaarste (paragraaf 4.2 onderzoek Stec Groep). Tot slot benoemt Stec het effect van opkoping van koopwoningen als belangrijke factor voor de schaarste van beschikbare koopwoningen binnen het marktsegment tot € 355.000, - (paragraaf 4.3 onderzoek Stec Groep).

Schaarste aan woningen tot € 355.000, -

Binnen de gemeente Vlissingen worden met de Huisvestingsverordening 2023 (hierna: de huisvestingsverordening) daarom woningen beschermd met een WOZ-waarde tot € 355.000, -. Ter voorkoming van schaarste in dit deel van de woningvoorraad is regulering noodzakelijk. De doelstellingen van het Walchers woningmarktbeleid wordt met deze regulering bewerkstelligd. Zonder regulering zou de goedkope woningvoorraad tot die waarde voor andere vormen van bewoning in gebruik kunnen worden genomen. Uit het onderzoek van Stec Groep blijkt dat dit ook daadwerkelijk gebeurt.

Leefbaarheid

Daarnaast is de leefbaarheid in een wijk of straat een aanwijsbaar algemeen belang, dat regulering van wijzigingen in c.q. het beheer van de woonruimtevoorraad rechtvaardigt. Een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand vormt het uitgangspunt. Uit de evaluatie van het bestaande beleid en uit reacties van en gesprekken

met bewoners is gebleken, dat er in de stad sprake is van toenemende hinder en – in bepaalde wijken - ernstige overlast door splitsen en omzetten.

Het vaststellen van wat naar objectieve maatstaven onder leefbaarheid moet worden verstaan, is moeilijk te bepalen. Het college voert bij de beoordeling van een aanvraag een leefbaarheidstoets uit. Daarbij hanteert het college een aantal criteria. Het college kijkt daarbij naar de directe omgeving van het pand, maar beschouwt nadrukkelijk ook de leefbaarheid op buurt- en wijkniveau. Van een geordend woon- en leefklimaat moet sprake zijn in zowel de directe omgeving van het pand, waar vergunning voor wordt gevraagd, als ook op buurt- en wijkniveau. Er kan immers sprake zijn van een cumulatief en versterkend effect, indien er zich in de omgeving al leefbaarheidsproblemen voordoen door de specifieke bewoning als gevolg van omzetting en splitsing van woningen. Een geordend woon- en leefklimaat kan een betekenis hebben in de zin van het ontbreken van voldoende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, fietsklemmen, capaciteit van ondergrondse vuilcontainers, of riolering. Maar er kan ook sprake zijn van een situatie, waarbij de sociale en maatschappelijke beleving van de wijk onder druk staat of kan komen te staan, door onevenredige hinder, (geluid)overlast, criminaliteit, etc. Vooral het ontbreken van voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid, van afvalverzamelvoorzieningen en het ondervinden van geluidsoverlast, is van ingrijpende betekenis op het woon- en leefklimaat.

De leefbaarheidstoets is verder uitgewerkt in de nadere regels en beleidsregels. Daar is ook een fysieke toets opgenomen voor een vergunning voor omzetting en woningvorming, waaronder ook splitsing. Gebleken is dat deze vormen van wijziging in de woonruimtevoorraad gepaard gaan met de meeste overlast. Tegelijkertijd is het belangrijk dat duidelijkheid wordt geboden over de haalbaarheid en de voorwaarden voor een verzoek tot omzetting of woningvorming.

Op basis van het reguliere onderzoek van de leefbaarheid en veiligheid op basis van verschillende bronnen kunnen conclusies worden getrokken dat een bepaalde buurt of wijk een zodanig leefbaarheidsniveau heeft, waardoor het ongewenst is om mee te werken aan woningomzetting en woningsplitsing. De uit het genoemde onderzoek, wijk/burgerschouw, of anderszins verkregen informatie kan worden gebruikt als argumentatie om een aanvraag af te wijzen met het oog op een geordend woon- en leefklimaat. Sinds een aantal jaren wordt vooral in de Scheldeburch een groot leefbaarheidsprobleem gesignaleerd. De noodzaak voor een verordening ter regulering van wijzigingen in de woonruimtevoorraad is hiermee aangetoond.

Geen vergunningplicht woonruimteverdeling

In Vlissingen bestaat geen aanleiding om in een huisvestingsverordening regels te stellen over woonruimteverdeling. De woningmarkt is van dien aard, dat er geen onevenwichtige of onrechtvaardige effecten zijn te verwachten, die ingrepen van de zijde van de gemeente rechtvaardigen. Dit geldt voor de huursector. Wel vindt uiteraard, o.a. in het kader van de prestatieafspraken, periodiek overleg plaats met de toegelaten instellingen met betrekking tot woningtoewijzing en urgentie.

Wijzigingen in de Huisvestingswet

In de huisvestingsverordening zijn een tweetal nieuwe regelingen opgenomen als gevolg van wetswijzigingen.

Toeristische verhuur en opkoopbescherming

Als gevolg van de Wet toeristische verhuur van woonruimte biedt de wet sinds 1 januari 2021 een aantal instrumenten voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte die in de huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen. Dit begint bij het minst beperkende instrument van de registratieplicht tot het meest beperkende instrument van het totale verbod van toeristische verhuur binnen een aangewezen gebied met uitzondering van,

onder voorbehoud van de mogelijkheid van ontheffing. Daartussen liggen nog het bepalen van een maximaal aantal nachten voor toeristische verhuur met een meldplicht en het toestaan van toeristische verhuur enkel met vergunning. Omdat de regeling aan de Dienstenrichtlijn moet voldoen staat het de gemeente niet vrij een willekeurige keuze te maken voor een van de instrumenten, maar mag alleen het instrument worden gekozen dat noodzakelijk en proportioneel is aan de ervaren problemen in het kader van leefbaarheid als gevolg van toeristische verhuur¹. Een maximering van het aantal nachten, vergunningplicht of verbod met ontheffing mogen alleen worden opgenomen als een registratieplicht van kracht is.

Uit het eerdergenoemde onderzoek van Stec Groep (paragraaf 4.2) blijkt dat toeristische verhuur een belangrijke reden is voor schaarste van woningen binnen de gemeente Vlissingen. Vooral in de wijken Binnenstad en Middengebied is de toeristische verhuur van woningen een belangrijke reden voor schaarste van woningen met een WOZ-waarde tot € 355.000, -. Uit dit onderzoek blijkt dat voor deze wijken de noodzaak bestaat tot invoering van een vergunningplicht. Hierdoor kan direct gestuurd worden op de beschikbaarheid van woningen en verdere schaarste worden voorkomen. Het invoeren van een vergunningplicht is daarnaast proportioneel omdat deze niet voor de gehele gemeente wordt ingevoerd, maar alleen voor de wijken waar dit het meest noodzakelijk is. Voor de gehele gemeente adviseert Stec Groep een registratieplicht in te voeren voor toeristische verhuur. Op die manier ontstaat inzicht in de omvang en spreiding van toeristische verhuur. Dit inzicht is noodzakelijk voor toekomstig beleid.

Omdat in Vlissingen een registratieplicht voor toeristische verhuur wordt ingevoerd, volgt uit de Wet toeristische verhuur een rechtstreeks werkende verplichting voor verhuurplatforms om aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur via een dergelijk platform te informeren over de geldende registratieplicht. Als verhuurplatforms niet aan deze verplichting voldoen kan op basis van deze huisvestingsverordening een boete worden opgelegd.

Wet opkoopbescherming

Als gevolg van de Wet Opkoopbescherming en tijdelijke verhuur biedt de wet sinds 1 januari 2022 de mogelijkheid in de huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Om dit tegen te gaan kan een verhuurvergunning worden ingevoerd. De opkoopbescherming is feitelijk een verbod op verhuur in de eerste vier jaar na aankoop van een woning zonder vergunning. Dit vergunningstelsel kan alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden bestaat.

Uit het eerdergenoemde onderzoek van Stec Groep (paragraaf 4.3) is gebleken dat opkoop van woningen met verhuur als oogmerk plaatsvindt binnen de gemeente Vlissingen. Vooral in de wijken Binnenstad en Middengebied vindt dit plaats in een mate dat dit leidt tot schaarste van beschikbare koopwoningen in het marktsegment tot € 355.000, -. Voor deze woningen bestaat dus een noodzaak tot regulering via een vergunningstelsel. Dit vergunningstelsel wordt niet voor de gehele gemeente Vlissingen ingevoerd maar alleen in de wijken waar de noodzaak aantoonbaar groot is. Het vergunningstelsel is daarom proportioneel. Om die reden wordt in deze huisvestingsverordening een verhuurvergunning ingevoerd voor beschermde woonruimte met een waarde tot € 355.000, -.

Situaties waarin iemand een koophuis aanhoudt om dit te blijven verhuren ('leave-to-let') valt niet onder de reikwijdte van de opkoopbescherming. Alleen het zogenaamde 'buy-to-let'.

¹ Zie hierover de MvT bij de Wet toeristische verhuur TK 2019-2020, 35 353, nr. 3, pg. 18 e.v.

Woningen in het bezit van corporaties zijn uitgezonderd van deze vergunningsplicht. Corporaties nemen als toegelaten instellingen in de gemeente een belangrijke en in die zin unieke positie in, in het faciliteren van een goedkopere woningvoorraad (sociale voorraad). Deze unieke positie is ook vastgelegd in de woningwet. Corporaties hebben de wettelijke plicht (paragraaf 2 artikel 45 en paragraaf 3 artikel 47 en 48 van de woningwet) om de woningen die zij aanschaffen en of exploiteren ter beschikking te stellen en houden voor de sociale woningvoorraad. De samenwerking met de gemeente is vastgelegd in de prestatieafspraken 2020 en op basis van bovenstaande is het logisch en noodzakelijk de corporaties en hun bezit nu en in de toekomst uit te zonderen van de vergunningplicht.

Wet goed verhuurderschap

Het wetsvoorstel Wet goed verhuurderschap is in het eerste kwartaal van 2023 aangenomen. Het wetsvoorstel treedt op een nog nader te bepalen datum in werking, vermoedelijk per 1 juli 2023. Met het wetsvoorstel wil de regering ongewenste verhuurpraktijken voorkomen en tegengaan en woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten beschermen. Om dat te bereiken richt het voorstel zich tot verhuurders van reguliere woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Het voorstel introduceert verschillende instrumenten, waaronder (basis)normen voor goed verhuurderschap, de bevoegdheid om verhuurdervergunningen te introduceren en de mogelijkheid voor gemeenten om het beheer van een woning over te nemen.

De basishnormen voor goed verhuurderschap gelden rechtstreeks voor verhuurders en zijn niet afhankelijk van bepalingen in een huisvestingsverordening. Of binnen de gemeente Vlissingen behoefte bestaat aan de invoering van een verhuurdervergunning via de huisvestingsverordening moet eerst zorgvuldig worden onderzocht. Een verhuurdervergunning op basis van de Wet goed verhuurderschap maakt daarom nog geen onderdeel uit van deze huisvestingsverordening.

Overige wijzigingen in de huisvestingsverordening

Persoonsgebonden vergunning en overdraagbaarheid

In de huisvestingsverordening is de vergunning voor wijziging in de samenstelling van de woonruimtevoorraad persoonsgebonden gemaakt. Dit betekent dat de vergunning is verbonden aan de eigenaar van het pand. Als het pand waarvoor vergunning is verleend wordt verkocht, gaat de vergunning niet van rechtswege over op de nieuwe eigenaar van het pand. De bestaande vergunning is onder omstandigheden overdraagbaar aan de nieuwe eigenaar, mits de nieuwe eigenaar aan de voorwaarden voor het verlenen van een vergunning voldoet. Dit wordt dus opnieuw beoordeeld. Dit laat onverlet dat een vergunning wijziging woonruimtevoorraad wel ook wordt verleend voor een bepaalde locatie. Of een vergunning voor een bepaalde locatie kan worden verleend is namelijk mede afhankelijk van locatiespecifieke omstandigheden. Deze zijn uitgewerkt in de huisvestingsverordening en de daarbij behorende nadere regels en beleidsregels. Het is dus mogelijk dat een eigenaar van meerdere panden waarin een wijziging in de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt aangebracht, meerdere vergunningen moet aanvragen.

Weigeringsgrond vergunning wegens eerdere overtreding huisvestingsverordening

In de huisvestingsverordening is een nieuwe weigeringsgrond geïntroduceerd bij eerdere geconstateerde overtreding van de huisvestingsverordening. Een vergunning kan voor de duur van een jaar worden geweigerd als de aanvrager in het jaar voorafgaand aan de vergunningaanvraag heeft gehandeld in strijd met de vergunningplicht in artikel 3 van deze verordening. Deze weigeringsgrond geldt voor de duur van een jaar na constatering van de in dit lid genoemde overtreding.

De achtergrond van deze weigeringsgrond is gelegen in de constatering dat veel pandeigenaren lijken te werken met een 'piepsysteem', waarbij geen vergunning wordt aangevraagd tot het moment dat men op die plicht wordt gewezen in het kader van een controle ter plaatse door een ambtenaar belast met toezicht en handhaving. Er zijn situaties waarbij het sterke vermoeden bestaat dat deze gang van zaken weloverwogen plaatsvindt. De overtreding kan immers vaak eenvoudig ongedaan worden gemaakt door alsnog een vergunning aan te vragen. Deze praktijk belemmert het doel van de huisvestingsverordening, namelijk het beschermen van de schaarse goedkope woningvoorraad en het behoud van leefbaarheid in de wijken. Het aantal gewijzigde panden blijkt in de praktijk namelijk vele malen groter dan het aantal panden dat over een vergunning beschikt. Op deze wijze bestaat onvoldoende inzicht in het aantal gewijzigde panden en ook toezicht en handhaving zijn lastig. Ondanks dat de vergunningplicht voor het wijzigen van de woningvoorraad al vele jaren bestaat in Vlissingen, moet geconstateerd worden dat dit tot op heden niet heeft geleid tot een voldoende brede naleving van deze vergunningplicht. Met deze weigeringsgrond wil de raad weloverwogen handelen in strijd met de huisvestingsverordening ontmoedigen. De raad acht de weigeringsgrond noodzakelijk voor het te bereiken doel; een betere naleving van de huisvestingsverordening zodat de doelen van de huisvestingsverordening zo optimaal mogelijk worden behaald. De raad acht de weigeringsgrond bovendien proportioneel, nu de weigering geldt voor de duur van een jaar. Na afloop van dit jaar kan alsnog een vergunning worden aangevraagd en verleend, mits aan de voorwaarden van de huisvestingsverordening wordt voldaan.

Geen ontheffingsregeling internationale werknemers

In deze huisvestingsverordening is niet langer een ontheffingsregeling voor internationale werknemers opgenomen (de zogenaamde 'expatriatenregeling'). Deze regeling past niet goed binnen de gekozen structuur en opzet van de huisvestingsverordening. In plaats daarvan kan, afhankelijk van de verblijfsduur, een reguliere vergunningplicht wijziging woonruimtevoorraad bestaan of een vergunningplicht toeristische verhuur. Deze laatste vergunning is ook van toepassing op het verblijf van internationale werknemers die niet in de gemeente zijn ingeschreven. Zie daarover ook de toelichting bij artikel 10.

Uitwerking in nadere regels en beleidsregels

Bij de huisvestingsverordening zijn nadere regels en beleidsregels vastgesteld. Nadere regels bevatten algemeen verbindende voorschriften ter uitwerking van onderdelen van de verordening; deze kunnen rechten en plichten bevatten. Beleidsregels geven nadere uitleg over de wijze waarop een bevoegdheid wordt uitgeoefend; ze bevatten geen rechten of plichten. De beleidsregels geven invulling aan het afwegen van belangen. De wettelijke grondslag voor het vaststellen van beleidsregels is neergelegd in artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Nadere regels bevatten algemeen verbindende voorschriften ter uitwerking van onderdelen van de verordening. Betreft de uitwerking van de verordening en kunnen rechten en plichten bevatten. De grondslag voor het stellen van nadere regels wordt gegeven in de Huisvestingsverordening. In deze nadere regels en beleidsregels worden voorwaarden, weigeringsgronden en intrekingsgronden verder uitgewerkt. Voor een goed begrip moet de huisvestingsverordening dus gelezen worden in samenhang met de beleidsregels en de nadere regels.

Ook de spreiding van vergunningen is in de nadere regels en beleidsregels opgenomen, samenhangend met de aanwijzingsbesluiten met bijbehorende kaartjes. Hieruit volgt voor bepaalde wijken of gebieden in Vlissingen een vastgesteld percentage of voorgeschreven spreiding voor vergunningen wijziging woonruimtevoorraad of vergunningen toeristische verhuur.

Samenhang met bestemmingsplannen en andere verordeningen en beleidsregels

Bestemmingsplan

Voor het gebruik van woningen en parkeren gelden ook regels opgenomen in de bestemmingsplannen die gelden voor het grondgebied van de gemeente Vlissingen. Bij een vergunningaanvraag op basis van de huisvestingsverordening zal ook altijd worden beoordeeld of het gebruik past binnen de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Als het gebruik niet past binnen het bestemmingsplan is dit een weigeringsgrond voor de aangevraagde vergunning.

APV

Een van de doelen van de huisvestingsverordening is het bevorderen van de leefbaarheid binnen de gemeente Vlissingen. Ook in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zijn bepalingen opgenomen die tot doel hebben de leefbaarheid te bevorderen. Deze bepalingen gaan over woonoverlast in algemene zin, geluidsoverlast, huisvuil en het plaatsen van fietsen. Deze bepalingen in de APV gelden naast de bepalingen uit de huisvestingsverordening en bijbehorende nadere regels en beleidsregels.

Beleidsregels huisvesting (inter)nationale werknemers Vlissingen 2019

Voor de huisvesting van (inter)nationale werknemers zijn specifieke beleidsregels vastgesteld: De beleidsregels huisvesting (inter)nationale werknemers Vlissingen 2019. Deze beleidsregels bevatten alleen voorwaarden voor de complexgewijze huisvesting die niet in woningen plaatsvindt. Voor het huisvesten van (inter)nationale werknemers in reguliere woningen wordt in deze beleidsregels verwezen naar de huisvestingsverordening en het Bouwbesluit. Voor de huisvesting in reguliere woningen geldt dus de huisvestingsverordening en de bijbehorende nadere regels en beleidsregels.

B. Toelichting Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting vergen toelicht.

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begrippen

Vergunning wijziging woningvoorraad, vergunning toeristische verhuur en verhuurvergunning opkoopbescherming

De huisvestingsverordening bevat drie verschillende vergunningen; een verhuurvergunning in verband met opkoopbescherming, een vergunning toeristische verhuur en een vergunning wijziging woningvoorraad. Deze laatste vergunning omvat alle vergunningplichtige vormen van wijziging van de woningvoorraad, te weten: onttrekking, omzetting, woningvorming en splitsing.

Zelfstandige woonruimte

De begrippen woonruimte, zelfstandige woonruimte, eigen toegang en wezenlijke voorzieningen bepalen - in samenhang met elkaar - of er sprake is van een zelfstandige woonruimte. Doorslaggevend bij de interpretatie en toepassing van deze begrippen is de vraag of de bewoner de wezenlijke voorzieningen moet delen met anderen of deze wezenlijke voorzieningen exclusief tot zijn beschikking heeft. Voorwaarde is dus niet, dat de ruimte(n) van de wezenlijke voorzieningen alle achter de eigen toegang van de woonruimte zijn gelegen. De eigen toegang naar de zelfstandige woonruimte vindt normaal gesproken plaats via de straat of via een gemeenschappelijke verkeersruimte (trappenhuis, portaal), maar er kan ook sprake zijn van een eigen toegang, die alleen te bereiken is via een ander object (bijv. een bovenwoning, die alleen te bereiken is via een ondergelegen andere commerciële ruimte, zoals een winkel of kantoor). In dat geval wordt de ondergelegen ruimte

als de gemeenschappelijke verkeersruimte beschouwd en is er dus sprake van een eigen toegang.

De gehanteerde begrippen hebben een (nauwe) relatie met die uit de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten- en regelingen: als er een huisnummer moet worden toegekend op grond van de BAG, moet er ook sprake zijn van een zelfstandige woonruimte. De begrippen in de verordening zijn een verduidelijking van de BAG. Een woonruimte, die niet voldoet aan de gestelde eisen in het begrip zelfstandige woonruimte, is een onzelfstandige woonruimte. Onder het begrip onzelfstandige woonruimte vallen dus alle woonruimten, die niet voldoen aan het begrip zelfstandige woonruimten.

HOOFDSTUK 2 WIJZIGING SAMENSTELLING WOONRUIMTEVOORRAAD

Artikel 2. Werkingsgebied

De huisvestingsverordening beoogt de bereikbaarheid en beschikbaarheid van de schaarse woningvoorraad te beschermen. Uit het eerder aangehaalde 'Schaarste onderzoek Vlissingen' van Stec Groep blijkt dat in Vlissingen om verschillende redenen sprake is van schaarste in de woningcategorie tot € 355.000, -. Daarom is de huisvestingsverordening in beginsel van toepassing op alle woningen met een WOZ-waarde tot € 355.000, -.

Artikel 3. Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21, eerste lid en artikel 22, eerste lid van de wet. In het eerste lid is bepaald op welke vormen van wijziging van de woonruimtevoorraad het vergunningvereiste van toepassing is. Met deze vergunning worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming waaronder ook splitsing. Deze vier vormen worden hieronder toegelicht.

Onttrekking

Onttrekking is in artikel 3 lid 1 sub a geformuleerd als het geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning onttrekken van een zelfstandige woning, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar zelf. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden. Daarbij is bepalend of het gebouw objectief gezien is bestemd voor permanente bewoning. Het feitelijk gebruik is niet doorslaggevend².

Onder onttrekking van een woonruimte aan de bestemming tot permanente bewoning wordt niet begrepen de verhuur of het in gebruik geven van woonruimte voor bewoning voor een periode korter dan vier maanden. Op basis van artikel 3 is dit niet vergunningplichtig omdat onder 'bewoning' in de begripsbepalingen van de huisvestingsverordening wordt verstaan "Het permanent bewonen van een woonruimte en daar hoofdverblijf hebben, zoals bedoeld in de Basisregistratie Personen (BRP)". Uit de BRP volgt dat pas vanaf vier maanden wordt aangenomen dat sprake is van permanente bewoning en het hebben van hoofdverblijf. Bewoning met een duur korter dan vier maanden kan wel vallen onder de vergunning voor toeristische verhuur. Hierop wordt verder ingegaan bij de toelichting op artikel 10 over de vormen van toeristische verhuur.

Een vergunningplicht voor onttrekking kan wel ontstaan als sprake is van de verhuur of het anderszins in gebruik geven van een woonruimte voor elkaar opeenvolgende periodes van ieder minder dan vier maanden, waardoor feitelijk de woonruimte voor een periode langer dan zes maanden aan de bestemming tot permanente bewoning wordt onttrokken. In dat geval bestaat wel een vergunningplicht op basis van artikel 3 voor onttrekking aan de

² Zie hierover de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een uitspraak van 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6026.

bestemming tot permanente bewoning. De woning is dan feitelijk immers niet beschikbaar voor permanente bewoning.

Ook de tweede woning in eigendom en voor eigen gebruik is vergunningplichtig onder de huisvestingsverordening. De tweede woning is niet de hoofdwoning, die bevindt zich ergens anders. Voor de periode dat de eigenaar niet in de tweede woning verblijft, maar in de hoofdwoning, wordt de woonruimte 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het eigen gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan de bestemming tot permanente bewoning onttrokken.' De woning wordt niet bewoond en staat leeg maar is ook niet beschikbaar op de woningmarkt voor permanente bewoning. Als de woning ook een deel van het jaar wordt verhuurd voor recreatief gebruik door derden, kan mogelijk ook een vergunning toeristische verhuur nodig zijn.

Samenvoeging

Samenvoeging is in artikel 3 lid 1 sub b geformuleerd als het geheel of gedeeltelijk samenvoegen van een zelfstandige woonruimte met een andere zelfstandige woonruimte, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar zelf. Als gevolg van samenvoeging neemt de voorraad zelfstandige woningen af. Via de vergunningplicht kan worden beoordeeld of deze afname al dan niet gewenst is.

Omzetting

Omzetting is in artikel 3 lid 1 sub c geformuleerd als het omzetten van zelfstandige woningen in onzelfstandige woonruimten. Onder omzetten wordt het zogenaamde 'verkameren' van panden begrepen. Als gevolg van het omzetten van zelfstandige woonruimte naar (vaak meerdere) onzelfstandige woonruimten neemt in de eerste plaats de voorraad aan zelfstandige woningen af. Via een vergunning wordt de wenselijkheid van die afname beoordeeld. Belangrijker nog is dat gebleken is dat omzetting van een pand vaak tot leefbaarheidsproblemen in en in de directe omgeving van het omgezette pand leidt. Het aantal bewoners kan door omzetting immers aanzienlijk toenemen. Het effect op de leefbaarheid wordt via deze vergunningplicht getoetst. De nadere regels en beleidsregels bevatten een verdere uitwerking van de voorwaarden voor omzetting.

Woningvorming waaronder ook splitsing

Woningvorming waaronder ook splitsing is in artikel 3 lid 1 sub d geformuleerd als het verbouwen van een zelfstandige woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten waaronder ook begrepen de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De woningvorming lijkt op omzetting, maar met dat verschil dat het bij woningvorming waaronder ook splitsing gaat om het vormen van zelfstandige woonruimten. Als gevolg hiervan neemt het aantal zelfstandige woningen toe. Voor de woonruimtevoorraad kan dit gunstig zijn, maar de druk op de leefruimte wordt vergroot omdat het aantal bewoners vaak toeneemt. Via de vergunning wordt het effect op de leefbaarheid getoetst. De nadere regels en beleidsregels bevatten een verdere uitwerking van de voorwaarden voor omzetting.

Hospitaregeling

In lid 2 van artikel 3 is de zogenaamde 'hospitaregeling' opgenomen. Deze regeling vormt een uitzondering op de vergunningplicht. Binnen een zelfstandige woonruimte mag hooguit één onzelfstandige woonruimte (kamer) worden verhuurd aan maximaal één persoon.

In lid 3 en 4 is de bevoegdheid opgenomen voor het college om te bepalen dat in een gebied, wijk of straat het vergroten van het aantal onzelfstandige woonruimten ongewenst is. Het college kan ook bepalen dat voor een gebied, wijk of straat een quotum of percentage

geldt voor het aantal te verlenen vergunningen. In de nadere regels en beleidsregels is dit verder uitgewerkt.³

Artikel 4. Aanvragen vergunning

In dit artikel is voorgeschreven op welke wijze een vergunning kan worden aangevraagd, en welke informatie daarbij in ieder geval moet worden verstrekt. Het aanvraagformulier is te vinden op www.vlissingen.nl onder "Digitaal Loket" en kan digitaal ingevuld worden.

Op de aanvraag moet in beginsel binnen acht weken worden beslist, waarbij de mogelijkheid bestaat deze beslistermijn eenmalig met zes weken te verlengen. Indien niet tijdig op de aanvraag wordt beslist geldt een vergunning van rechtswege.

Artikel 5. Persoonsgebonden vergunning

In afwijking van de vorige huisvestingsverordening is in dit artikel uitdrukkelijk bepaald dat een vergunning wijziging woonruimtevoorraad een persoonsgebonden vergunning is. De vergunning wordt op naam gesteld van de eigenaar van het pand waar de vergunning op ziet. Als een eigenaar meerdere panden in eigendom heeft waarvoor een vergunningplicht geldt, heeft de eigenaar voor ieder pand een aparte op naam gestelde vergunning.

Omdat vergunningen persoonsgebonden zijn, gaan deze vergunningen bij verkoop en overdracht van een pand niet van rechtswege over op de nieuwe eigenaar. De vergunningen zijn onder voorwaarden wel overdraagbaar waarbij de nieuwe eigenaar wordt getoetst. Vergunningen voor splitsing en samenvoeging zijn naar hun aard niet overdraagbaar voor zover aan deze vergunningen feitelijk uitvoering is gegeven. Dit wil zeggen dat de benodigde verbouwing voor splitsing of samenvoeging is afgerond.

Voor bestaande vergunninghouders geldt het persoonsgebonden karakter van de vergunning pas 1 jaar na inwerkingtreding van deze huisvestingsverordening. Als gevolg van het persoonsgebonden karakter van vergunningen gaan deze bij verkoop van een pand niet per definitie over op de nieuwe eigenaar. De vergunning is onder voorwaarden overdraagbaar aan de nieuwe eigenaar, mits deze voldoet aan de voorwaarden van de huisvestingsverordening. Deze overgangstermijn voor bestaande vergunninghouders biedt hun de mogelijkheid rekening te houden met deze aanpassing.

Artikel 6. Weigeringsgronden

De gemeenteraad moet in de huisvestingsverordening weigeringsgronden opnemen ten aanzien van een vergunning. Een weigeringsgrond is alleen aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand. Uitgangspunt is, dat er een afweging plaatsvindt tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager.

De weigeringsgronden genoemd in lid 1 onder a, b en c⁴ bevatten beoordelingsruimte voor het college. De wijze waarop het college invulling geeft aan deze beoordelingsruimte is

³ Omdat geen absoluut maximumaantal vergunningen van kracht is, is geen sprake van een schaarse vergunning, zie ook de uitspraak van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 25 september 2020 ECLI:NL:RBZWB:2020:4549.

⁴ a) indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimte-voorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming of splitsing gediende individuele belang van aanvrager; b) het

uitgewerkt in de nadere regels en beleidsregels. Hier is verder uitgewerkt op welke wijze de betrokken belangen worden afgewogen.

De vergunning kan ook worden geweigerd als de aanvrager niet of niet tijdig de financiële compensatie voldoet die verschuldigd is. Of en hoeveel financiële compensatie bij vergunningverlening verschuldigd is, is bepaald in artikel 8.

De vergunning kan ook worden geweigerd als vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening

De weigeringsgrond in artikel 6 lid 1 sub f. is nieuw in de huisvestingsverordening. Hierin is bepaald dat een vergunning voor de duur van een jaar kan worden geweigerd als de aanvrager in het jaar voorafgaand aan de vergunningaanvraag heeft gehandeld in strijd met de vergunningplicht in artikel 3 van deze verordening. Deze weigeringsgrond geldt voor de duur van een jaar na constatering van de in dit lid genoemde overtreding. Dit betekent dat de weigeringsgrond ontstaat als de eigenaar in het jaar voorafgaand aan een vergunningaanvraag een woning heeft onttrokken, omgezet, samengevoegd, een woning heeft gevormd of heeft gesplitst binnen het werkingsgebied van deze huisvestingsverordening, zonder dat daar een vergunning voor was aangevraagd en/of verleend. Daarbij is niet van belang of deze overtreding heeft plaatsgevonden ten aanzien van hetzelfde pand. De overtreding kan ook betrekking hebben op een van de andere panden in eigendom van dezelfde eigenaar.

Een vergunning kan ook worden geweigerd, als er een ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen (Wet Bibob). Alvorens daartoe over te gaan kan advies worden ingewonnen bij het bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 7. Voorwaarden

Het gaat hier om voorwaarden, die aan het verlenen van de vergunning kunnen worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Als aan deze voorwaarden niet wordt voldaan, dan is het college bevoegd een vergunning in te trekken. De voorwaarden zijn verder uitgewerkt in de nadere regels en beleidsregels en hebben betrekking op regelmatige revisie van de vergunning met het oog op de brandveiligheidscontrole en een meldingsplicht bij overdracht van de eigendom van een pand.

In de Legesverordening Vlissingen zijn de tarieven bepaald voor het aanvragen, achteraf aanvragen en verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 3 van de verordening.

Artikel 8. Financiële compensatie

Vanuit het doel van de wet moet financiële compensatie te herleiden zijn tot het op peil houden van voorzieningen. Door splitsing, omzetting en woningvorming ontstaat extra druk op de capaciteit, het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte en op het voorzieningenniveau ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Het gaat daarbij om voorzieningen, die niet alleen (maar wel primair) betrekking hebben op het gebied waar de woonruimte is gelegen, maar ook om voorzieningen en infrastructuur, die buiten dat gebied liggen. Bij voorzieningen, die direct gerelateerd zijn aan de te splitsen, om te zetten of te vormen woonruimte gaat het bijvoorbeeld maar niet uitsluitend om: 1. extra noodzakelijke (betaalde) parkeervoorzieningen en het beheer daarvan, 2. omvang, capaciteit en inzameling (ondergrondse) afvalvoorzieningen, 3. capaciteit van, aansluiting op en beheer van de

onder a benoemde algemene belang niet, of in onvoldoende mate, kan worden veiliggesteld door het stellen van voorwaarden aan de vergunning; c) het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

riolering, 4. extra verlichting, 5. intensievere reiniging/gladheidsbestrijding straten en 6. intensiever onderhoud groen als gevolg van toename van het gebruik.

De hoogte van de financiële compensatie mag worden bepaald op een forfaitair bedrag. Het bedrag is hier nu vastgesteld op € 12.500, - per toe te voegen woning en € 4.000, - voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte per gevormde onzelfstandige. Deze bedragen zijn enerzijds afgeleid van de kengetallen van het CROW (Kennisbank openbare werken) en anderzijds van alle in de gemeentelijke begroting opgenomen kosten voor het beheer en onderhoud van en investeringen in de openbare ruimte van de hiervoor opgesomde voorzieningen. De Raad van State heeft de redelijkheid en rechtmatigheid van deze financiële compensatie bekrachtigd bij uitspraak van 7 september 2016.⁵

Het eisen van een financiële compensatie van de aanvrager is een voorwaarde vooraf aan het verlenen van een vergunning. Het niet eisen van een financiële compensatie zou er immers toe leiden, dat deze extra kosten voor de gemeentelijke overheid moeten worden opgebracht door alle burgers, terwijl een enkele eigenaar het profijt en de revenuen heeft van de toegevoegde extra woningen/kamers als gevolg van de verleende vergunning. Deze financiële middelen zullen ingezet worden voor maatregelen in het kader van de leefbaarheid.

De financiële compensatie moet, na schriftelijke opgave van de gemeente binnen één maand na die schriftelijke opgave zijn voldaan. Wordt niet of niet tijdig het verschuldigde compensatiebedrag voldaan, dan is het college bevoegd de vergunning te weigeren.

Er is geen financiële compensatie verschuldigd bij wijziging van een pand- waarvoor een omzettingsvergunning van kracht is en ook daadwerkelijk voor kamerverhuur in gebruik is- in zelfstandige appartementen (woningvorming/splitsing), mits voldaan wordt aan de fysieke leefbaarheidseisen in de nadere regels en beleidsregels. De reden hiervoor is, dat de druk op de openbare voorzieningen in zo'n geval niet toeneemt, dat vaak de kwaliteit van deze (kamerverhuur)panden wordt verbeterd en dat de leefbaarheid in de buurt wordt bevorderd.

Ook is geen financiële compensatie verschuldigd als een al verleende vergunning wordt overgedragen volgens de voorwaarden genoemd in artikel 5 lid 2 en 3 bij overdracht van eigendom, zonder dat dit gepaard gaat met een toename van het aantal aanwezige woonruimten. Hier wordt dus gedoeld op de situatie waarbij enkel sprake is van overdracht van de eigendom van het pand, maar er verder niets verandert aan de feitelijke situatie in het pand. Tot slot is geen financiële compensatie verschuldigd bij samenvoeging van twee panden.

Artikel 9 Intrekken vergunning

In artikel 26 van de wet zijn intrekkinggronden opgenomen. Ondanks dat deze intrekkinggronden rechtstreeks gelden zijn deze voor de volledigheid in de huisvestingsverordening herhaald in artikel 9 a t/m d. De intrekkinggronden zijn verder uitgewerkt in de nadere regels en beleidsregels.

HOOFDSTUK 3 TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Artikel 10 Vormen van toeristische verhuur

In artikel 10 wordt bepaald wat onder toeristische verhuur wordt verstaan, welke verschillende vormen van toeristische verhuur worden onderscheiden en wat niet onder toeristische verhuur wordt verstaan.

⁵ ABRvS 7 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2424.

De wet toeristische verhuur definieert toeristische verhuur van woonruimte als het: 'in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'. Deze definitie is van rechtswege van toepassing in de Huisvestingsverordening.

Onder toeristische verhuur wordt ook begrepen de verhuur van woonruimte aan expats, arbeidsmigranten en buitenlandse studenten die niet zijn ingeschreven in de BRP van de gemeente waarin de woonruimte gelegen is.⁶

Woningruil en huisbewaring⁷ vallen hier niet onder omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP en er dus geen sprake is van toeristische verhuur. Als iemand in zijn woonruimte een kennis of familielid laat overnachten, valt dit niet onder toeristische verhuur, voor zover dit niet tegen betaling plaatsvindt. Ook recreatiewoningen vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling. De memorie van toelichting bij de wet stelt immers dat met 'bewoning' als genoemd in de begripsbepaling van 'woonruimte' bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014⁸.

Artikel 11 Registratienummer

In artikel 11 is een registratieplicht opgenomen voor alle gevallen van toeristische verhuur binnen de gemeente Vlissingen.

De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos via de website <https://www.toeristischeverhuur.nl/>. Wie zich registreert, ontvangt een registratienummer. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer, dat elektronisch en direct wordt verstrekt. Het verstrekken van een registratienummer is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De registratieplicht geldt voor elke afzonderlijke woonruimte die apart kan worden verhuurd, ook al bevindt die zich in hetzelfde gebouw of dezelfde woning als andere toeristisch te verhuren woonruimte van dezelfde verhuurder. Voor elk van die woonruimten moet dus een eigen registratienummer worden aangevraagd.

Voor bestaande aanbieders van toeristische verhuur geldt de registratieplicht pas zes maanden na het in werking treden van artikel 11. Deze overgangperiode biedt bestaande aanbieders de mogelijkheid rekening te houden met deze aanpassing.

Omdat in Vlissingen een registratieplicht voor toeristische verhuur wordt ingevoerd, volgt uit de Wet toeristische verhuur een rechtstreeks werkende verplichting voor verhuurplatforms om aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur via een dergelijk platform te informeren over de geldende registratieplicht. Als verhuurplatforms niet aan deze verplichting voldoen kan op basis van deze huisvestingsverordening een boete worden opgelegd.

Artikel 12 Vergunning toeristische verhuur

In artikel 12 is een vergunningplicht opgenomen voor alle vormen van toeristische verhuur van woonruimte met een WOZ-waarde tot € 355.000, - in de wijken Binnenstad en Middengebied. Buiten de wijken Binnenstad en Middengebied geldt dus geen vergunningplicht. Ook geldt geen vergunningplicht voor de toeristische verhuur van woonruimte met een WOZ-waarde hoger dan € 355.000, - in de wijken Binnenstad en Middengebied. De vergunningplicht geldt voor alle vormen van toeristische verhuur zoals genoemd in artikel 10 lid 1.

⁶ Kamerstukken II 35 353, nr. 3, paragraaf 8.2.

⁷ Het tijdelijk huren van een woning zoals bedoeld in artikel 15 van de Leegstandwet.

⁸ Kamerstukken II 35 353, nr. 3, blz. 36).

In de nadere regels en beleidsregels heeft het college gebruik gemaakt van de bevoegdheid bij aanwijzingsbesluit een maximumpercentage vergunningen voor toeristische verhuur vast te stellen.⁹

Voor bestaande vergunninghouders waarvoor op basis van deze huisvestingsverordening een vergunningplicht geldt, geldt deze vergunningplicht pas zes maanden na inwerkingtreding van deze huisvestingsverordening.

Artikel 13 Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften

In artikel 13 lid 1 is bepaald hoe de vergunning wordt aangevraagd.

Artikel 24 van de wet verplicht ertoe weigeringsgronden vast te stellen voor vergunningen die betrekking hebben op toeristische verhuur en ook te bepalen welke voorwaarden en voorschriften burgemeester en wethouders aan de vergunning kunnen verbinden.

In artikel 13 lid 2, 3 en 4 zijn deze weigeringsgronden en de bevoegdheid tot het stellen van voorwaarden aan de vergunning opgenomen. In Vlissingen geldt geen absoluut maximum voor het aantal te verlenen vergunningen. Een vergunning kan worden geweigerd bij een negatieve Bibob-toets. Een negatieve Bibob-toets betekent dat er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Op de aanvraag moet in beginsel binnen acht weken worden beslist, waarbij de mogelijkheid bestaat deze beslistermijn eenmalig met zes weken te verlengen. Omdat op een vergunningstelsel voor toeristische verhuur de Dienstenrichtlijn van toepassing is, geldt een vergunning van rechtswege indien niet tijdig op de aanvraag wordt beslist.

Artikel 14 Jaarverbod toeristische verhuur

Wie binnen vijf jaar voor tweemaal of vaker wordt betrapt op een overtreding van hoofdstuk 3 van de huisvestingsverordening, riskeert een verbod van toeristische verhuur voor de tijd van maximaal een jaar (eerste lid). Als burgemeester en wethouders dat doorgeven aan een 'tussenpersoon', mag deze tussenpersoon voor de duur van het verbod niet adverteren voor deze aanbieder (tweede lid).

Artikel 15 Zorgplicht aanbieder

De zorgplicht voor de leefbaarheid van de omgeving geldt voor iedereen die aan toeristische verhuur doet. Aan een vergunning en een ontheffing toeristische verhuur kan de voorwaarde worden verbonden dat de verhuurder deze zorgplicht voldoende nakomt. Doet hij dat niet, dan kan de vergunning of de ontheffing worden ingetrokken. Het niet naleven van de voorwaarden verbonden aan de vergunning levert een grond voor intrekking van de vergunning op.

HOOFDSTUK 4 OPKOOPBESCHERMING

Artikel 16 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

In artikel 16 is een vergunningplicht opgenomen voor de verhuur van woonruimte binnen vier jaar na aankoop van deze woonruimte. De vergunningplicht wordt ingevoerd voor de wijken Binnenstad en Middengebied. De vergunningplicht geldt daarnaast alleen voor beschermde woonruimte; dit is iedere woonruimte met een WOZ-waarde tot € 355.000, - geldend op de

⁹ Omdat geen absoluut maximaantal vergunningen van kracht is, is geen sprake van een schaarse vergunning, zie ook de uitspraak van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 25 september 2020 ECLI:NL:RBZWB:2020:4549.

datum van inschrijving. De vergunningplicht geldt dus niet voor woonruimte boven deze WOZ-waarde en ook niet voor woonruimte buiten de wijken Binnenstad en Middengebied. Ook geldt de vergunningplicht voor verhuur niet als de woonruimte langer dan vier jaar geleden werd aangekocht.

Artikel 17 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

In artikel 17 is bepaald hoe de vergunning wordt aangevraagd.

Op de aanvraag moet in beginsel binnen acht weken worden beslist, waarbij de mogelijkheid bestaat deze beslistermijn eenmalig met zes weken te verlengen. Omdat op een vergunningstelsel voor toeristische verhuur de Dienstenrichtlijn van toepassing is, geldt een vergunning van rechtswege indien niet tijdig op de aanvraag wordt beslist.

Artikel 18 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

In artikel 18 eerste lid worden drie gevallen genoemd waarin een verhuurvergunning altijd moet worden verleend, met uitzondering van de situatie van een negatieve Bibob-toets. Een negatieve Bibob-toets betekent dat er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Een verhuurdervergunning wordt altijd verleend voor het in gebruik geven van de woonruimte aan bloed- of aanverwanten in de 1^e en 2^e graad (ouders, kinderen, grootouders, kleinkinderen, broers en zussen, ook die van de echtgenoot of geregistreerd partner). Een verhuurvergunning moet ook worden verleend als de woning minimaal een jaar door de eigenaar zelf is bewoond en daarna tijdelijk voor maximaal een jaar in gebruik wordt gegeven. Ook moet een verhuurvergunning worden verleend als de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Daarvan is in elk geval sprake als de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Als het eigendomsrecht op de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal daarvoor niet automatisch een verhuurvergunning opkoopbescherming hoeven te worden verleend. Ook appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is gevestigd zijn daar niet onlosmakelijk mee verbonden.

Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid).

Artikel 19 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend (artikel 18), wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

Bij artikel 19 lid 1, onder a, (aankoop in opdracht van de gemeente) kan worden gedacht aan een opkoop- en renovatie- of stadsvernieuwingprogramma, uit te voeren door een of meer

particulieren, waarbij is voorzien dat een deel van de goedkope en middeldure woningen huurwoningen zullen worden. Voor die woonruimte zal dan een verhuurvergunning opkoopbescherming kunnen worden verleend.

Artikel 19 lid 2 biedt het college een mogelijkheid in bijzondere gevallen toch een verhuurvergunning af te geven voor beschermde woonruimte wanneer geen sprake is van de situaties vermeld in artikel 18 of een situatie als vermeld in artikel 19 lid 1. Wanneer geen sprake is van een bijzonder geval, dan wordt een verhuurvergunning in principe niet verleend, zo volgt uit artikel 19 lid 3. Het belang van het invoeren van een verhuurvergunning voor opkoopbescherming is immers het tegengaan van de opkoop van woningen voor de verhuur. Dit doel wordt niet bereikt als alle aanvragen voor verhuurvergunningen van beschermde woonruimte worden verleend.

Artikel 20 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Een verleende verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden ingetrokken op grond van de wet Bibob en als de vergunning op basis van onjuiste of onvolledige inlichtingen blijkt te zijn verleend.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 21 Bestuurlijke boete

In de huisvestingsverordening is bepaald dat in sommige gevallen bij overtreding van de huisvestingsverordening een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Een boete kan worden opgelegd voor:

- Het zonder vergunning onttrekken of omzetten van een woning of woonruimte of het samenvoegen van woonruimte of het vormen van woonruimte waaronder ook begrepen splitsing;
- Het toeristisch verhuren van woonruimte zonder vergunning;
- Voor het verhuren van beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming;
- Voor het handelen in strijd met de aan een vergunning verbonden voorwaarden.

In de wet is de hoogte van de boete voor deze overtredingen bepaald op een boete van maximaal de vierde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, lid 4, van het Wetboek van Strafrecht. Dit betekent dat de boete ten hoogste € 22.500 mag bedragen.

Voor een herhaalde overtreding binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar belast met toezicht en handhaving eerste lid, van die overtreding kan een bestuurlijke boete worden opgelegd tot maximaal de vijfde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, lid 4, van het Wetboek van Strafrecht. Dit betekent dat de boete bij een herhaalde en eerder beboete overtreding binnen vier jaar maximaal € 90.000 kan zijn. Het is daarbij niet relevant of de overtreding van dit verbod plaatsvond ten aanzien van hetzelfde pand en/of dezelfde locatie of dat dit telkens plaatsvond in een ander pand binnen de vastgoedportefeuille van de eigenaar. Bepalend is of de eigenaar binnen vier jaar hetzelfde verbod heeft overtreden.

Een lagere bestuurlijke boete van maximaal € 9.000, - kan worden opgelegd voor:

- Het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder dat aan de registratieplicht is voldaan;
- Het publiceren van aanbod voor toeristische verhuur zonder vermelding van een registratienummer;

- Het niet voldoen aan de informatieplicht van degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte aan degene die een woonruimte via deze dienst aanbiedt voor toeristische verhuur;

Omdat in Vlissingen een registratieplicht voor toeristische verhuur wordt ingevoerd, volgt uit de Wet toeristische verhuur een rechtstreeks werkende verplichting voor verhuurplatforms om aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur via een dergelijk platform te informeren over de geldende registratieplicht. Als verhuurplatforms niet aan deze verplichting voldoen kan op basis van deze huisvestingsverordening een boete worden opgelegd.

Artikel 22 Handhaving

Aangegeven is welke ambtenaren belast zijn met het toezicht en wie, en op basis van welke juridische grondslag, bevoegd zijn om op te treden en, zo nodig, een woning binnen te treden zonder toestemming van de eigenaar en/of bewoner. Deze bepalingen vloeien rechtstreeks voort uit en zijn identiek aan de artikelen 33 en 34 van de wet. Voor het binnentreden van de woningen is geen machtiging van de burgemeester vereist, omdat dit rechtstreeks voortvloeit uit de wet.

Artikel 23 Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening, als ofwel de verordening daarin niet voorziet of onverkorte toepassing leidt tot een ongekeerde hardheid of grote onbillijkheid voor één of meer belanghebbenden.

Artikel 24 Intrekking

Artikel 24 bepaalt dat de voorgaande huisvestingsverordening wordt ingetrokken. Dit betekent dat op een al verleende huisvestingsvergunning nooit het regime van een voorgaande huisvestingsverordening van toepassing kan blijven. De nieuwe regeling geldt voor bestaande vergunningen dus per direct, tenzij een specifieke overgangsregeling is opgenomen.

Artikel 25 Citeertitel en inwerkingtreding en overgangsbepaling

De nieuwe huisvestingsverordening treedt per direct in werking. De raad acht dit bevorderlijk voor het beschermen van de schaarse goedkope woningvoorraad en de leefbaarheid. De raad acht dit in algemene zin redelijk nu in Vlissingen al langere tijd een huisvestingsverordening van kracht is.

Uit een oogpunt van redelijkheid kan per gewijzigde regeling een overgangsperiode worden opgenomen zodat een bestaande vergunninghouder zich op de wijziging kan voorbereiden.¹⁰

Een uitzondering op de directe inwerkingtreding wordt daarom gemaakt voor het persoonsgebonden karakter van de vergunning wijziging woonruimtevoorraad, dat met deze huisvestingsverordening wordt ingevoerd. Voor bestaande vergunningen treedt het bepaalde over de persoonsgebonden vergunning in artikel 5 lid 1 t/m 3 niet eerder in werking dan per 1 oktober 2024. Het gevolg van het persoonsgebonden karakter is dat bij verkoop van een pand waarvoor een vergunning geldt, niet langer de zekerheid bestaat dat het pand ook door de nieuwe eigenaar overeenkomstig de vergunning kan worden gebruikt. Deze vergunning is immers persoonsgebonden en de nieuwe eigenaar zal eerst aan de voorwaarden van de huisvestingsverordening moeten worden getoetst. Een overgangsperiode van een jaar wordt als redelijke termijn beschouwd voor eigenaren om hiermee rekening te kunnen houden. Daarnaast kan het zo zijn dat in bestaande vergunning toch nog is opgenomen dat deze overdraagbaar zijn. Ook deze bestaande vergunningen kunnen binnen deze overgangsperiode worden aangepast op de nieuwe huisvestingsverordening.

¹⁰ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 5 augustus 2015 over gewijzigde exploitatievergunningen voor rondvaartboten <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2015:4960>

Voor de nieuwe regeling voor toeristische verhuur geldt voor bestaande aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur een aparte overgangsregeling in artikel 11 lid 4 en 12 lid 4.