

HUISVESTINGSVERORDENING VLISSINGEN 2015

De raad van de gemeente Vlissingen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de artikelen 2, 4, lid 1, onder b, 21 t/m 27 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

B E S L U I T :

vast te stellen de Huisvestingsverordening Vlissingen 2015

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| a. wet | de Huisvestingswet 2014 |
| b. ingezetene | Degene, die in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Vlissingen is opgenomen en feitelijk in de gemeente Vlissingen hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte |
| c. woonruimte | besloten ruimte die, al dan niet samen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden |
| d. zelfstandige woonruimte | woonruimte, die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte |
| e. onzelfstandige woonruimte, kamer | een verblijfsruimte, die door de aard van de inrichting en gebruik het privédomein is van een bewoner en is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen |
| f. gemeenschappelijke voorzieningen | ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke, die gebruikt kunnen worden door de bewoners van twee of meer kamers |
| g. gebruiksoppervlakte | de oppervlakte van een woonruimte, zoals omschreven staat in NEN 2580 van het Nederlands normalisatie instituut |
| h. kamerverhuur | de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning aan personen voor welke bewoning inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie noodzakelijk is |
| i. kamerverhuurpand | een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor drie of meer woonvertrekken, niet vallend onder begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) aan drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft |

j. huishouden	een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een onderlinge verbondenheid met elkaar hebben, al dan niet in familieverband en een zekere mate van continuïteit hebben in de samenstelling daarvan
k. huurprijs	de prijs, die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand
l. bewoning	met bestemming tot bewoning wordt bedoeld, dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie
m. hoofdverblijf	het verblijf waar men zijn centrale levensplaats heeft en ingeschreven staat in de gemeentelijke basis administratie (GBA)
n. short stay	het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan een huishouden of woongroep voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal vier maanden
o. omzetting	het omzetten van zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte
p. omzettingsvergunning	de vergunning als bedoeld in artikel 21, sub c, van de wet
q. splitsen	het bouwkundig horizontaal of verticaal splitsen van een tot bewoning geschikt gebouw, waarbij twee of meerdere zelfstandige woonruimten ontstaan
r. splitsingsvergunning	de vergunning als bedoeld in artikel 21, sub d en artikel 22, lid 1, van de wet
s. onttrekken	het geheel of gedeeltelijk onttrekken, gebruiken, in gebruik geven, of laten gebruiken van een woning of woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning
t. onttrekkingsvergunning	de vergunning als bedoeld in artikel 21, sub a, van de wet
u. exploitant	persoon, die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een pand als bedoeld onder i. exploiteert
v. straat	straat of straatdeel, zoals voorkomt in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
w. postcode	de postcode zoals deze voorkomt in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
x. WOZ-waarde	de vastgestelde waarde van een woning, woonruimte of appartementsrecht, ingevolge de Wet onroerende zaken op de waardepeildatum 1 januari 2014 (belastingjaar 2015)
y. woningcomplex	samengesteld geheel van tenminste drie gestapelde woningen
z. woongroep	Samenlevingsverband, bestaande uit ten minste 2 personen tussen wie geen familierechtelijke relatie bestaat
aa. Bouwverordening	de Bouwverordening van de gemeente Vlissingen
ab. het college	het college van burgemeester en wethouders van Vlissingen
ac. CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
ad. toegelaten instelling	instelling, als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet
ae. privédomein	een afzonderlijk en afsluitbaar deel van een woning of woonruimte, exclusief door ene persoon te gebruiken

HOOFDSTUK 2 WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Artikel 2 Vergunningplichtige woningen, woonruimten en woonruimten in gebouwen

1. De volgende categorieën woningen, woonruimten of woonruimten in gebouwen mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 en 22 van de wet:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte worden onttrokken aan de permanente bewoning;
 - b. worden omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte;
 - c. worden gesplitst in, al dan niet door verbouwing, twee of meer woonruimten of in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, leden 1 en 4, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek:
 - woningen, woonruimten of woonruimten in gebouwen, in eigendom van toegelaten instellingen, met een huurprijs beneden de grens van de huurtoeslag als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag;
 - alle andere woningen, woonruimten of woonruimten in gebouwen (appartementsrechten) met een waarde tot ten hoogste € 245.000,-- ingevolge de Wet onroerende zaken.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten.

Artikel 3 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 en 22 van de wet en de artikelen 4, 5 en 6 van deze verordening wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar of diens gemachtigde;
 - b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, in ieder geval omvatten het adres, de huurprijs, de kadastrale situatie, het aantal kamers, het huidige gebruik, het woonoppervlak en de woonlaag;
 - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, in ieder geval omvatten het adres, de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekeningen, het toekomstig gebruik, een, aan de wettelijke eisen in of krachtens het Burgerlijk Wetboek, voldoende splitsingsplan, detailtekeningen, die verband houden met de geluidwering en de brandveiligheid.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 4 Onttrekking

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 wordt, met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad en met het oog op een geordend woon- en leefmilieu, geweigerd, indien:
 - a. de woonruimte is gelegen buiten het rode en het blauwe gebied, zoals dat is aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart (bijlage A);
 - b. de woonruimte is gelegen in het blauwe gebied, zoals dat is aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart (bijlage A) en door onttrekking een permanent bewoonde woonruimte direct aansluitend komt te liggen tussen niet-permanent bewoonde woonruimten;
 - c. de woonruimte is gelegen in het blauwe gebied, zoals dat is aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart (bijlage A) en door onttrekking van de woonruimte meer dan 25% van de tot bewoning bestemde woonruimten in de straat niet meer behoort tot de permanente bewoonde woonruimten;

- d. de woonruimte onderdeel uitmaakt van een woningcomplex, gelegen in het rode gebied, zoals dat is aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart (bijlage A) en door onttrekking van de woonruimte minder dan 50% van de tot permanent bewoonde woonruimten in het complex resteren;
 - e. de onttrekking bedoeld is voor short stay;
 - f. het college van oordeel is, dat het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang, dat de aanvrager heeft bij de onttrekking;
 - g. het college van oordeel is, dat de belangen van een geordend woon- en leefmilieu en de leefbaarheid groter zijn dan het belang, dat de aanvrager heeft bij de onttrekking;
 - h. het quotum is bereikt als bedoeld in lid 3 van dit artikel;
 - i. de onder f en g genoemde belangen van een geordend woon- en leefmilieu en van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning.
2. Aan een vergunning tot onttrekking aan de permanente bewoning kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden.
 3. Het college kan voor een nader te bepalen gebiedsdeel een quotum vaststellen voor het aantal te verlenen vergunningen per jaar; dit besluit wordt genomen voor 1 september van het kalenderjaar.
 4. Het college trekt een onttrekkingsvergunning in, indien:
 - a. niet binnen een jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
 - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat handhaving van de vergunning leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw, waarop de vergunning betrekking heeft.
 5. Het college gaat niet eerder tot intrekking over, voordat degene te wiens aanzien het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd, dat het de vergunning zal intrekken, indien vóór een nader te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de betreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en betrokkene in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

Artikel 5 Splitsing

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 wordt, met oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad en met het oog op een geordend woon- en leefmilieu, geweigerd, indien:
 - a. het belang, dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad;
 - b. de aanvraag betrekking heeft op nader door het college aan te wijzen wijken of straten waar het met het oog op een geordend woon- en leefmilieu ongewenst is, dat er sprake is van meer woonruimte;
 - c. het gebouw of het gedeelte van het gebouw, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat, die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;
 - d. het gebouw of gedeelte van een gebouw is bewoond in strijd met de regels van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening of in strijd met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
 - e. niet gewaarborgd is, dat die woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning;
 - f. het quotum is bereikt als bedoeld in lid 3 van dit artikel;
 - g. het verlenen van de vergunning kan leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand,.
 - h. de onder a, b en g genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

2. Aan een vergunning tot splitsing kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden.
3. Het college kan voor een nader te bepalen gebiedsdeel een quotum vaststellen voor het aantal te verlenen vergunningen per jaar; dit besluit wordt genomen voor 1 september van het kalenderjaar.
4. Bij het verlenen van een splitsingsvergunning wordt een bedrag ad € 12.500,-- (jaarlijks te verhogen met het consumentenprijsindexcijfer, zoals gepubliceerd door het CBS) per toegevoegde woning aan compensatie in rekening gebracht voor bovenwijkse voorzieningen; het bepaalde in titel 4.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Bestuursrechtelijke geldschulden) is van toepassing.
5. Het college trekt een splitsingsvergunning in, indien:
 - a. niet binnen één jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van het Burgerlijk Wetboek of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
 - b. niet binnen één jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot splitsing;
 - c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - d. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
 - e. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat handhaving van de vergunning leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw, waarop de vergunning betrekking heeft.
6. Het college gaat niet eerder tot intrekking over, voordat degene te wiens aanzien het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd, dat het de vergunning zal intrekken, indien vóór een nader te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de betreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en betrokkene in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

Artikel 6 Omzetting

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 wordt, met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad en met het oog op een geordend woon- en leefmilieu, geweigerd, indien:
 - a. het belang dat de aanvrager bij de omzetting heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad; bij de beoordeling van het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad worden mede de ligging en de te verwachten vraag naar het type woonruimte waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft betrokken;
 - b. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat verlening van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. door het besluit een zelfstandige woonruimte direct aansluitend komt te liggen tussen panden met onzelfstandige woonruimte;
 - d. door het besluit meer dan 5% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de straat met dezelfde postcode wordt gebruikt voor huisvesting in onzelfstandige woonruimte; als zelfde postcode wordt de code gehanteerd met 4 cijfers en 2 letters;
 - e. de aanvraag betrekking heeft op nader door het college aan te wijzen wijken of straten waar het met het oog op een geordend woon- en leefmilieu ongewenst is dat er sprake is van een toename van onzelfstandige woonruimte;
 - f. het quotum is bereikt als bedoeld in lid 3 van dit artikel;
 - g. de omvang van het huishouden of woongroep na omzetting niet passend is bij de grootte van de woonruimte;
 - h. per persoon minder dan 12 m2 gebruiksoppervlakte als privédomein aanwezig is, met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte over meerdere ruimten verspreid kan zijn, maar een ruimte mag nooit minder dan 6 m2 bedragen.
 - i. de onder a en b genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning.

2. Aan een vergunning tot omzetting kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden.
3. Het college kan voor een nader te bepalen gebiedsdeel een quotum vaststellen voor het aantal te verlenen vergunningen per jaar; dit besluit wordt genomen voor 1 september van het kalenderjaar.
4. Het college trekt een omzettingsvergunning in, indien:
 - a. niet binnen één jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot omzetting;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
 - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat handhaving van de vergunning leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw, waarop de vergunning betrekking heeft.
5. Het college gaat niet eerder tot intrekking over, voordat degene te wiens aanzien het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd, dat het de vergunning zal intrekken, indien vóór een nader te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de betreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en betrokkene in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 7 Beslissing

1. Het college beslist op een aanvraag om vergunning als bedoeld in artikel 2 binnen twaalf weken na de datum, waarop de aanvraag ontvankelijk is.
2. Het college kan zijn beslissing éénmaal voor ten hoogste twaalf weken schriftelijk verdagen.
3. Het niet tijdig beslissen leidt tot een vergunning van rechtswege, zoals bepaald in de Algemene wet bestuursrecht.
4. Van de in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde bevoegdheid om de aanvraag wegens onvolledigheid niet te behandelen, kan slechts gebruik worden gemaakt indien de aanvrager binnen vier weken na de ontvangst van de aanvraag in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen. De door het college ingevolge dat artikel te stellen termijn bedraagt vier weken.
5. Op of bij de vergunning vermeldt het college in elk geval de volgende informatie:
 - a. de mededeling, dat binnen één jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
 - b. de woning, woonruimte of het gebouw, waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. het aantal kamers en zelfstandige woonruimten in de gevallen van een omzettings- en splitsingsvergunning;
 - d. de compensatie, in het geval van een splitsingsvergunning;
 - e. de mededeling, dat, in het geval van een onttrekkingsvergunning, deze persoonsgebonden is en niet overdraagbaar;
 - f. de eventuele tijdsduur, dat de vergunning zal gelden.
6. Het college kan, indien een aanvraag voor een omzettings- of splitsingsvergunning vergunning wordt gedaan in samenhang met een bouwplan al dan niet in het kader van een complexgewijze aanpak, of waarvoor een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, de vergunning verlenen onder de opschortende voorwaarde, dat het betreffende bouwplan is uitgevoerd; in dit geval wordt binnen acht weken na verlening van de omzettings- of splitsingsvergunning een aanvang gemaakt met de werkzaamheden.
7. De gereedmelding van de werkzaamheden wordt binnen een door het college bepaalde termijn bij hen gedaan.
8. Het college kan op een door aanvrager tijdig gedaan schriftelijk verzoek een van het negende lid afwijkende termijn vaststellen.

Artikel 8 Opschorting

1. Het college kan, uitsluitend met toestemming van de gemeenteraad, voor één of meerdere hoofdstukken van deze verordening bepalen dat de werking hiervan in tijd en plaats wordt opgeschort, indien het van oordeel is dat door de werking van de verordening er ontwrichting ontstaat van de woningmarkt, dan wel ontwrichting dreigt van een geordend woon- en leefklimaat.
2. Alle ingediende aanvragen worden na dit besluit buiten behandeling gelaten, tot het moment dat de verordening of delen daarvan weer in werking zijn getreden.
3. Aanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van het besluit als bedoeld in artikel 1 worden conform de verordening afgehandeld.

Artikel 9 Vervallen

Een vergunning als bedoeld in artikel 2 vervalt van rechtswege, indien:

1. De woning, woonruimte of het gebouw, waarvoor de vergunning geldt, uiterlijk twee jaren, nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit is verwoest, vernield of beschadigd, niet zodanig is hersteld dat weer voldaan wordt aan de vergunningsvereisten.
2. De vergunninghouder het gebruik van het gebouw, waarvoor de vergunning is verleend, beëindigt.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel zou leiden tot ongekende hardheid voor de aanvrager, van deze verordening af te wijken.

Artikel 11 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 of 22 van de wet, artikel 2 van deze verordening of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in de artikelen 4, 5 en 6 van de verordening, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. Het college legt een boete op:
 - a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in eerste lid overeenkomstig kolom A van de tabel;
 - b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen, genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de tabel.

	Kolom A	Kolom B
	Boetebedrag 1 ^e keer	Boetebedrag 2 ^e en volgende keer binnen 3 jaar na de 1 ^e keer
Omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (artikel 6) bij niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 6.000,--	€ 9.000,--
Omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (artikel 6) bij bedrijfsmatige exploitatie	€ 12.000,--	€ 18.500,--
Onttrekken van woonruimte (artikel 4) bij niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 6.000,--	€ 9.000,--
Onttrekken van woonruimte artikel 4) bij bedrijfsmatige exploitatie	€ 12.000,--	€ 18.500
Splitsing van woonruimte (artikel 5) bij niet bedrijfsmatige exploitatie	€ 6.000,--	€ 9.000,--
Splitsing van woonruimte (artikel 5) bij bedrijfsmatige exploitatie	€ 12.000,--	€ 18.500,--

Artikel 12 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 9 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 33 van de Huisvestingswet 2014 aangewezen ambtenaren, belast de in het eerste lid genoemde ambtenaren, voor zover zij door de minister van justitie daartoe zijn aangewezen.
3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 34 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 13 Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omzettingsvergunning, een splitsingsvergunning of een onttrekkingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges staan opgenomen in de op het moment van indiening geldende legesverordening gemeente Vlissingen.

Artikel 14 Binnentreden woningen

Zij die belast zijn met het toezicht op de naleving of de opsporing van een overtreding van de bij of krachtens deze verordening gegeven voorschriften welke strekken tot handhaving van de openbare orde of veiligheid of bescherming van het leven of de gezondheid van personen, zijn bevoegd tot het binnentreden in een woning zonder toestemming van de bewoner.

Artikel 15 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslist het college, waarbij het zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 16 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening 2013 van de Gemeente Vlissingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 oktober 2013, wordt ingetrokken met ingang van de dag, waarop deze verordening in werking treedt.

Artikel 17 Overgangsbepaling

1. Aanvragen om verlening van, volgens deze verordening, gelijkgestelde vergunningen, die vóór of op de datum van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de aanvrager gunstiger is.
2. De voor de inwerkingtreding van deze verordening door het college verleende onttrekkingsvergunningen op grond van de “Verordening recreatiewoningen 1994” worden geacht vergunningen te zijn als bedoeld in hoofdstuk 2, artikel 4.
3. De voor de inwerkingtreding van deze verordening door het college verleende vergunningen op grond van de “Huisvestingverordening 2013” worden geacht vergunningen te zijn als bedoeld in hoofdstuk 2.
4. Vergunningen, toegekend op grond van de Verordening recreatiewoningen, vastgesteld 27 augustus 1976 en in werking getreden 9 december 1976 voor de panden, zoals voorkomen in bijlage B behorende bij deze verordening, blijven in stand.

Artikel 18 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 30 juni 2015, na publicatie op 29 juni 2015 en geldt voor vier jaar na de datum van vaststelling, dus tot en met 25 juni 2019.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Vlissingen 2015.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeenteraad van Vlissingen op 25 juni 2015

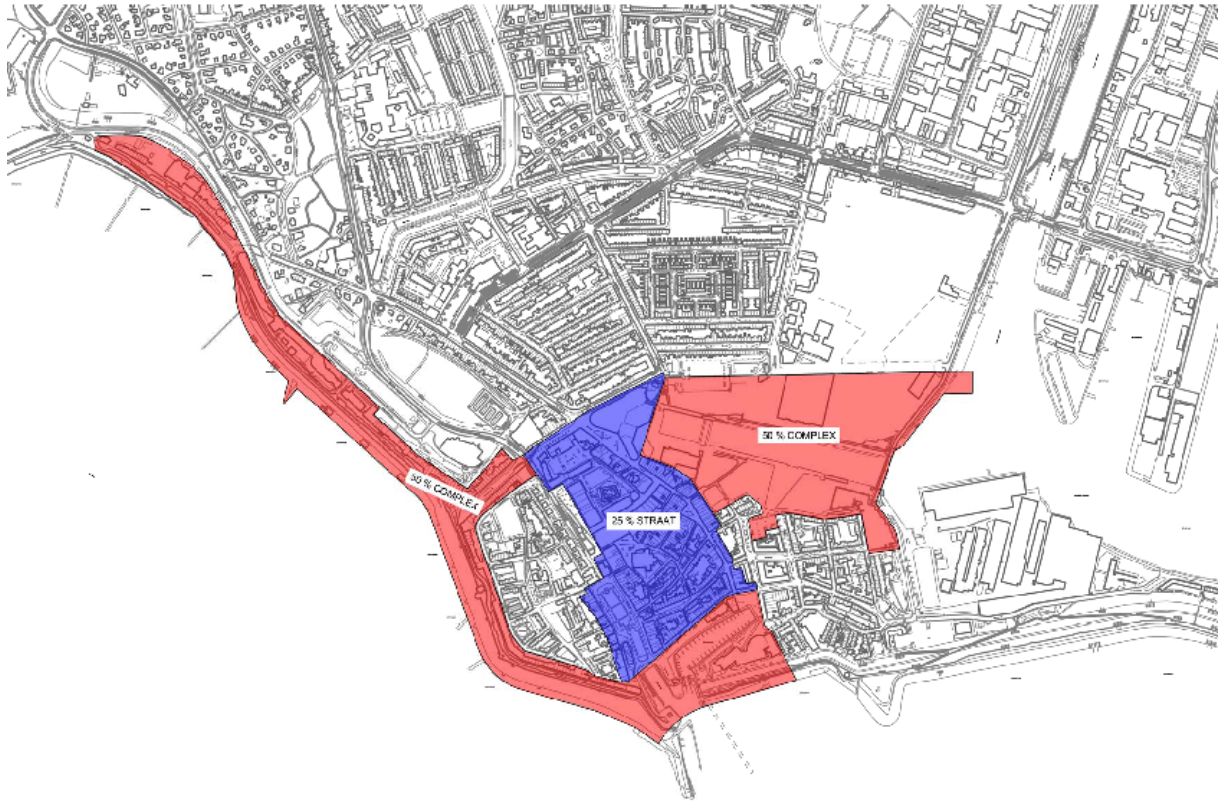
De griffier,

de voorzitter,

Mr. F. Vermeulen

A.M. Demmers-van der Geest

BIJLAGE A



BIJLAGE B

- Boulevard Evertsen 282
- Boulevard de Ruijter 404
- Boulevard de Ruijter 394
- Boulevard de Ruijter 74
- Boulevard de Ruijter 78
- Boulevard de Ruijter 90
- Clijverstraat 5
- Clijverstraat 39
- Coosje Buskenstraat 19
- Duijvendrechtstraat 11
- Duijvendrechtstraat 37
- Hobeinstraat 3
- Sint Kruislaan 1
- Sint Kruislaan 11
- Simon de Vliegerlaan 16

TOELICHTING HUISVESTINGSVERORDENING VLISSINGEN 2015

Algemeen

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. Gebruik maken 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 bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

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, indien noodzakelijk 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 sprake van is - en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden - kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Sturing in de woonruimteverdeling moet zich beperken tot de goedkope woonruimtevoorraad, die bestemd is voor verhuur. Bemoeden van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten. De voorliggende verordening bevat geen gemeentelijke sturing in de verdeling van woonruimte, aangezien dit op Walcheren bij de toegelaten instellingen is neergelegd.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet eveneens gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen overwegingen van leefbaarheid - in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning - een rol spelen.

De toepassing in Vlissingen

In de situatie op de Vlissingse woningmarkt bestaat er geen aanleiding om in een huisvestingsverordening regels te stellen over de 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 prestatie-afspraken, periodiek overleg plaats met de toegelaten instellingen met betrekking tot woningtoewijzing en urgentie.

Wel bestaat er noodzaak om, ter voorkoming van schaarste voor de doelgroep starters, wijzigingen in de woonruimtevoorraad in het goedkope deel van de woningvoorraad voor de huidige inwoners en die van de woningmarktregio te reguleren. Doelstelling is te voorkomen, dat het goedkope deel van de woningvoorraad door splitsing, omzetting of onttrekking aan de permanente bewoning, niet langer meer voor die doelgroep bereikbaar blijft. Dat is ook één van de doelstellingen in de Walcherse woningmarktafspraken, die door drie

gemeenten is onderschreven (citaat): “Jongeren en starters 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 ze vaak aangewezen op de huurmarkt en de goedkope 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” (einde citaat). Tevens is als doelstelling geformuleerd om zorg te dragen voor meer woningen in het goedkope en middensegment, waarop deze doelgroep zich richt. Vaststaat, dat, zonder een vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad, voor die doelgroep minder of geen geschikte woningen meer beschikbaar zullen zijn. Dit vormt de belangrijkste basis voor deze verordening.

Vervolgens is bezien hoe de goedkope woningvoorraad - ter bewerkstelling van de genoemde doelstellingen - kan worden afgebakend. Voor de huurwoningen is aansluiting gezocht bij de maximale huurgrens ingevolge de Wet op de huurtoeslag. Deze bedraagt per 1 januari 2015 € 710,68. Voor de koopsector is aansluiting gezocht bij de maximale hypotheek ingevolge de regeling voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze bedraagt per 1 juli 2015 ten hoogste € 245.000,--. Voor de duur van de verordening is de op de waardepeildatum 1 januari 2014 vastgestelde waarde ingevolge de Wet onroerende zaken (belastingjaar 2015) gelijkgesteld aan die hypotheekgrens om te beoordelen of een woning, woonruimte of appartementsrecht onder de verordening valt. Eén van de doelstellingen van de NHG is het bereikbaar maken van een goedkope(re) koopwoning voor starters en doorstromers op de woningmarkt. De neutraal en objectief bepaalde waarde van de desbetreffende woonruimte ingevolge de Wet onroerende zaken is bepalend voor het toepassingsbereik en de doelstelling van deze huisvestingsverordening. Dat op deze wijze bepaalde goedkope deel van de woningvoorraad blijft aldus beschikbaar voor zowel starters als jongeren/anderen, die weer terug willen komen naar Zeeland. 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.

Daarnaast is de leefbaarheid in een wijk/buurt/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 uitgangspunt. De vigerende regeling uit de Huisvestingsverordening Vlissingen 2013 is in deze verordening om die reden ongewijzigd voortgezet.

Een belangrijk criterium in de verordening betreft het geordend woon- en leefklimaat. Het vaststellen wat naar objectieve maatstaven hieronder 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 ook op buurt- en wijkniveau. Van een geordend woon- en leefklimaat kan sprake zijn direct in de omgeving van het pand waar vergunning wordt voor gevraagd, maar kan ook op buurt- en wijkniveau een te hanteren criterium zijn. 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 overlast, criminaliteit, etc. Met name het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid kan van ingrijpende betekenis zijn op het woon- en leefklimaat.

Op basis van het reguliere “Lemononderzoek” kunnen conclusies worden getrokken dat een bepaalde buurt of wijk een zodanig leefbaarheidsniveau heeft, waardoor het ongewenst is om mee te werken aan woningomzetting. Woningbouwcorporaties en gemeente hebben uitgesproken om een keer in de 4 jaar (eerstkomend in 2017) een gezamenlijke monitoring (breed Lemononderzoek) te doen naar de leefbaarheid en veiligheid binnen de gemeentegrenzen. Aan de hand van de resultaten van deze monitoring stelt elke partner een eigen actieplan op om de leefbaarheid- c.q. de veiligheid in de gemeente daadwerkelijk te verbeteren en deze afgestemd met elkaar uit te voeren. Daarnaast worden jaarlijks wijk/burgerschouwen georganiseerd, die informatie opleveren over het woon- en leefklimaat van een wijk of buurt. Ook ontvangt de gemeente rechtstreeks klachten. De uit het Lemononderzoek, 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.

De noodzaak voor een verordening ter regulering van wijzigingen in de woonruimtevoorraad is hiermee aangetoond.

Artikelsgewijze toelichting

In dit onderdeel worden die bepalingen toegelicht, waarvan de inhoud en redactie dat vergen. Meestentijds is de redactie duidelijk en is geen nadere toelichting vereist.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Onder h. wordt kamerverhuur gedefinieerd. Kamerverhuur is geen:

- huisvesting voor seizoensarbeiders (dit is logies);
- gezinsvervangend tehuis;
- woning van een hospita met een beperkt aantal (maximaal 2) inwonende studenten;
- woning die ouders voor hun studerende kind kopen.

Onder i. wordt aangegeven wat onder kamerverhuurpanden moet worden verstaan. Kamerverhuurpanden komen in vele soorten en maten voor. Daarom worden aan kamerverhuurpanden waarin meer dan tien alleenstaanden gehuisvest kunnen worden extra eisen gesteld. Deze moeten worden voorzien van een ontruimingsinstallatie en een beheersplan. Een pand wordt aangemerkt als kamerverhuurpand wanneer dit wordt bewoond, of bewoond gaat worden door drie of meer alleenstaanden. Ongeacht de afmeting hebben kamerverhuurpanden de volgende kenmerken:

1. De aard van het verblijf.

Er wordt permanent gewoond. Als gevolg van de permanente bewoning staan de bewoners meestal ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het kamerverhuurpand, of behoren zij aldaar te worden ingeschreven. Maatgevend is dit echter niet.

2. De aard van de inrichting en het gebruik.

Elke bewoner heeft de beschikking over een privédomein van één of meerdere ruimten. Daarbij maakt elke bewoner meestal gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals toilet, badruimte, keuken en dergelijke.

3. De aard van de bewoning.

De bewoners leven niet in gezinsverband. Voor elke bewoner of groep van bewoners is sprake van een apart huurcontract, een onderhuursituatie of een andere civielrechtelijke overeenkomst dan wel onderlinge verhouding op grond waarvan de bewoner het exclusieve gebruiksrecht van één of meerdere ruimten heeft.

Een kamer of wooneenheid bestaat uit één of meerdere ruimten die het privédomein zijn van één bewoner. De kamer is daardoor vergelijkbaar met een kleine woning. Bij het beoordelen van wat het privédomein van een bewoner is, is met name de aard van het gebruik en de inrichting van de ruimten maatgevend. Meestal is er sprake van een zit-slaapsituatie en zullen de ruimten afsluitbaar zijn.

Onder c. en d. worden zelfstandige en onzelfstandige woonruimte gedefinieerd. Deze definities zijn opgenomen om een grens te kunnen trekken tussen onzelfstandige woonruimte (die wel onder de werking van de verordening valt) en voor inwoning bestemde woonruimte, zoals een hospita. (die niet onder de werking van de verordening valt). Dit heeft tot gevolg dat woningen die in hun geheel kamersgewijs worden verhuurd onder de vergunningplicht vallen.

Onder f. wordt de term gemeenschappelijke voorzieningen gedefinieerd. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn bedoeld voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van het kamerverhuurpand.

Onder j. en z. is een huishouden en een woongroep gedefinieerd in verband met de bezettingsgraad van een woonruimte.

Volgens de jurisprudentie dient er bij een huishouden sprake te zijn van een band met een zekere continuïteit tussen bewoners, die het enkel gezamenlijk bewonen van een woning te boven gaat. Er is sprake van een samenlevingswens tussen personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. (ABRVS 5 oktober 2005, zaaknummer 200501342/1 LJN: Au3784)

Onder short stay onder n. wordt verstaan het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan een huishouden of woongroep voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal 4 maanden. Short stay is als weigeringsgrond opgenomen in de verordening met het oog op de leefbaarheid. Het begrip short stay is gericht op het voorkomen van een vorm van crisisopvang. Maar ook

ter voorkoming van het aanbieden van de woning voor recreatief gebruik of als tijdelijke overbrugging in afwachting van andere woonruimte.

Verblijf korter dan een week wordt niet aangemerkt als short stay in verband met artikel 65 en artikel 66 Wet Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens. Op grond van deze artikelen is men verplicht zich te laten registreren binnen 5 dagen na verhuizing of aankomst in Nederland. Pas binnen een week is men in verzuim, vandaar dat gekozen is voor een ondergrens van 1 week.

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woningen, woonruimte en woonruimten in gebouwen

In dit artikel zijn de vergunningplichtige objecten opgesomd. Deze zijn, overeenkomstig de uitgangspunten en doelstellingen van de Huisvestingswet 2014, beperkt tot het goedkope deel van de woningvoorraad. Daaronder vallen dus niet (bestaande) gebouwen, die nu geen woonruimte bevatten. Voor zich daarvoor aandienende initiatieven voor woonruimte, kamerverhuur of andere vormen van bewoning is (veelal) een bestemmingswijziging vereist en geen vergunning ingevolge deze verordening.

Artikel 4 Onttrekking

Op basis van de beleidsregel behorende bij de Verordening recreatiewoningen 1994 zijn afspraken gemaakt met Vereniging van eigenaren van diverse appartementengebouwen, waar het onttrekken van permanent woonruimten voor niet permanent gebruik, privaatrechtelijk is geregeld. Deze afspraken worden met deze verordening gerespecteerd. De in het verleden verleende onttrekkingsvergunningen zijn overdraagbare persoonsgebonden vergunningen geldig voor een periode van 10 jaar.

Als het een aanvraag betreft waarbij de woonruimte ligt buiten de op de kaart aangewezen gebieden in bijlage A wordt de vergunning in ieder geval geweigerd. Deze gebieden betreffen veelal rustige woonwijken, waar het gebruik van een woning voor deeltijd wonen met het oog op de leefbaarheid ongewenst is.

Met het oog op de kwaliteit van de woonruimtevoorraad wordt de vergunning geweigerd als in een woningcomplex (rode gebied) een situatie ontstaat waarmee meer dan 50% van de woonruimten niet permanent zullen zijn bewoond. Bij een woning gelegen in het blauwe gebied wordt de vergunning geweigerd als 25% van de woningen in de straat niet permanent bewoond zullen zijn. In ieder geval wordt de vergunning geweigerd, indien een permanent bewoonde woonruimte door het besluit direct aansluitend komt te liggen tussen 2 deeltijd bewoonde woningen.

De mogelijkheid voor short-stay is als weigeringsgrond opgenomen om te voorkomen dat er woningen gebruikt gaan worden als een vorm van crises opvang. Het voortdurend wisselen van bewoners in een pand heeft invloed op een geordend woon- en leefklimaat en is daarom niet in het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Voor tijdelijke huisvesting en crisisopvang kan een beroep worden gedaan op de toegelaten instellingen werkzaam binnen de gemeente Vlissingen.

De vergunning is persoonsgebonden en niet zaaksgebonden en wordt op naam gesteld van natuurlijke personen. Hiermee wordt bereikt dat er een zekere mate van beweging ontstaat tussen permanente- en deeltijd bewoning en de woningmarkt in beweging blijft. De vergunning wordt op naam van de eigenaar gezet. Hierdoor wordt ook de handhaafbaarheid van de vergunning vergroot. Indien anderen dan de eigenaar verblijven in de deeltijd woning kan daartegen worden opgetreden. Om de beweegbaarheid van de woningmarkt gaande te houden is de vergunning niet overdraagbaar.

Aan de vergunning kan eventueel een termijn worden verbonden. In principe geldt dat de persoonsgebonden vergunning bij overlijden van de natuurlijke persoon komt te vervallen. Er zijn omstandigheden denkbaar dat de vergunning naar tijd beperkt zou moeten worden, bijvoorbeeld vanwege veranderende beleidsinzichten. Aan rechtspersonen wordt geen vergunning op naam afgegeven, omdat deze niet zelf de woning in deeltijd zullen bewonen.

Hoewel het werkingsgebied voor de onttrekkingsvergunning geografisch is beperkt kan het noodzakelijk zijn om beperkingen op te leggen aan het aantal af te geven vergunningen. Op deze wijze heeft het college een instrument in handen om zo nodig in te kunnen grijpen, indien zich omstandigheden voordoen die het behoud en de samenstelling van de woonvoorraad zodanig onder druk zetten dat het nemen van maatregelen daartoe

noopt. Met name op complexniveau kan het vanwege de leefbaarheid van het complex noodzakelijk zijn om het aantal vergunningen te quoteren.

Op basis van informatie uit de Gemeentelijke Basis Administratie of controle ter plaatse, kan blijken dat de vergunning op onjuiste gronden is verleend, hetgeen kan leiden tot intrekking van de vergunning.

Artikel 5 Splitsing

In deze verordening worden een aantal weigeringsgronden gehanteerd:

1. gronden die verband houden met het oog op het belang van de samenstelling en behoud van de woonruimtevoorraad; te denken valt hierbij aan woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep, zoals senioren
2. wijken/straten, waar het met het oog op een geordend woon- en leefmilieu ongewenst is, dat er sprake is van meer woningen;
3. voor gebouwen die volgens het bestemmingsplan niet als woonruimten zijn aangemerkt en in afwijking van het bestemmingsplan toch zijn bewoond, wordt een vergunning geweigerd.;
4. het quotum is bereikt, indien dat is vastgesteld op grond van lid 3 van dit artikel.

Het college kan met het oog op behoud en samenstelling van de woningvoorraad en daarmee de leefbaarheid, wijken, buurten of gebieden aanwijzen waar uitbreiding van het aantal te splitsen woningen ongewenst is, door het instellen van een quotum. Dit besluit moet worden genomen voor 1 september van het kalenderjaar.

Door splitsing van woonruimte ontstaat er druk op de openbare ruimte en op het voorzieningenniveau. Het gaat daarbij om voorzieningen die niet alleen betrekking hebben op het gebied waar de woonruimte is gelegen, maar ook om voorzieningen die buiten dat gebied liggen. Denk bijvoorbeeld aan een wijkcentrum. Bij voorzieningen die direct gerelateerd zijn aan de te splitsen woonruimte kan men denken aan parkeermogelijkheden, maar ook afvalvoorzieningen. Voorstelbaar is dat door financiële compensatie het mogelijk wordt dat een vergunning die in eerste instantie zou moeten worden geweigerd in verband met een geordend woon- en leefklimaat, door financiële compensatie wel verleend kan worden.

Extra druk op het voorzieningenniveau brengt extra kosten met zich mee voor de instandhouding en eventuele uitbreiding daarvan. Om de kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving en de kwaliteit van het voorzieningen niveau in stand te houden, is financiële compensatie gerechtvaardigd. De bijdrage wordt toegevoegd in de begroting aan Programma 6 Bruikbaarheid openbare ruimte. De bijdragen worden ingezet voor:

- infrastructuur
- openbaar groen
- openbaar oppervlaktewater
- parkeergelegenheid (auto's en fietsen)
- riolering

Volgens de Structuurvisie "Vlissingen een stad aan zee- een zee aan ruimte", vastgesteld door de gemeenteraad 17 december 2009 zijn dit de voornaamste ontwikkelingen met een belang op stedelijk niveau. Uitwerking van deze ontwikkelingen vinden plaats in de vorm van projecten, waaraan afhankelijk van de aard van de ontwikkelingen in wisselende samenstelling voorzieningen worden verbonden.

Het bedrag van € 12.500,-- zal jaarlijks worden verhoogd met het percentage van het consumentenprijsindexcijfers (cpi), zoals wordt gepubliceerd door het CBS en ook wordt gehanteerd voor de gemeentelijke begroting.

Artikel 6 Omzetting

In dit artikel wordt aangegeven op welke gronden een vergunning kan worden geweigerd. Daarbij dient het college het belang dat de aanvrager heeft af te wegen tegen het behoud van de woonruimtevoorraad. Daarbij gaat het ook om de kwaliteit van de woningvoorraad. Onvoldoende kwaliteit van woningen heeft ook gevolgen voor de kwantiteit. Bij kwaliteit gaat het niet alleen om de bouwkundige en woonkwalitatieve eisen van de woningen, maar ook de situatie in de straat speelt een rol.

Verder is geregeld, dat per persoon 12 m² gebruiksoppervlakte als onzelfstandige woonruimte (wooneenheid) aanwezig dient te zijn. Hierdoor is het mogelijk om een bed een stoel en een kast te plaatsen. De ter beschikking staande gebruiksruimte mag verspreid zijn over meerdere ruimten, waarbij in ieder geval in 1 kamer minimaal 6 m² gebruiksruimte aanwezig moet zijn. De resterende 6 meter mag niet met andere personen worden gedeeld, zodat per persoon men exclusief kan beschikken over 12 m² gebruiksruimte en in ieder geval over 1 kamer per persoon. Wordt hieraan niet voldaan, dan wordt de vergunning geweigerd.

In het algemene deel van deze toelichting is al ingegaan hoe het college om kan gaan met het criterium van een geordend woon- en leefklimaat en welke informatie hiervoor wordt gebruikt. In principe is woningomzetting mogelijk binnen de gehele gemeente. Om overlast situaties te voorkomen is het ongewenst dat zelfstandige bewoonde panden komen te liggen tussen panden met onzelfstandige woonruimte. Door deze eis toe te passen moeten er altijd twee zelfstandige bewoonde panden liggen tussen twee kamerverhuurpanden. Voorts wordt vanuit geografische overwegingen het criterium gehanteerd dat niet meer dan 5% van de aanwezige woonbebouwing per postcodegebied voor omzetting in aanmerking komt. Daarbij wordt als postcodegebied gehanteerd het gebied met dezelfde cijfer en lettercombinatie.

Het college kan in bepaalde buurten en wijken uitzonderen, waar geen omzettingen plaats kunnen vinden. Daarbij let het college op het algemeen buurtoordeel op grond van het Lemononderzoek, het straatbeeld, geregistreerde klachten, wetenschap van politie, het Maatschappelijk werk Walcheren/Porthos en de woningcorporaties.

Het gaat om de passendheid van de wooneenheid of kamer. Overbewoning is vanuit sociale en maatschappelijke overwegingen ongewenst. Uitgangspunt is de gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd. Daarbij zij opgemerkt dat de oppervlakte van een zolderkamer voor de bepaling van het aantal m² wordt meegenomen als deze als kamer bereikbaar is door een vaste trap, de vloer begaanbaar is en het dak beschoten is en er sprake is van een redelijke lichttoetreding en deze anderszins voldoet aan de eisen in het Bouwbesluit. Niet als kamers worden beschouwd, badkamers, doucheruimte, kelders, bergingen, etc. Dit zijn kenmerkende gemeenschappelijk voorzieningen. Hiervoor gelden onverkort de eisen uit het Bouwbesluit.

De Huisvestingsverordening is een verordening, die wordt geschreven met het oog op afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Bij de vergunning wordt getoetst wat de wijziging van het gebruik van woonruimte betekent voor de beschikbaarheid van woningen voor de lokale woningmarkt.

Het college kan met het oog op behoud en samenstelling van de woningvoorraad en daarmee de leefbaarheid van wijken, buurten of gebieden aanwijzen waar uitbreiding van het aantal kamerverhuurpanden ongewenst is, door het instellen van een quotum.

Artikel 7 Beslissing

Burgemeester en wethouders kunnen een aanvraag omzettingsvergunning in behandeling nemen, in afwijking van het bepaalde in de artikelen 2, 4, 5 en 6, wanneer de aanvraag een wooncomplex betreft. Indien het college van mening is, dat er geen ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in een straat of buurt ontstaat met het verlenen van een omzettings- of splitsingvergunning wordt de aanvraag in behandeling genomen.

De koppeling wordt gelegd met het bouwplan, waarvan in de meeste situaties sprake zal zijn. Om te voorkomen dat het bouwplan niet wordt uitgevoerd, maar toch gebruik gemaakt wordt van de omzettings- of splitsingsvergunning, kan hierin als opschortende voorwaarde worden opgelegd, dat het bouwplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd, binnen een daartoe nader te bepalen termijn. Indien blijkt dat het bouwplan niet is of wordt gerealiseerd kan het college overgaan tot het intrekken van de vergunning op basis van de artikelen 5 en 6, beiden lid 5.

Artikel 8 Opschorting

Het college heeft op basis van dit artikel de mogelijkheid om delen van de verordening op te schorten, of te wel een moratorium in te stellen. Dit artikel geeft het college een ingrijpende bevoegdheid indien blijkt dat er als gevolg van de toepassing van de verordening, ontwrichting ontstaat van de woningmarkt, dan wel ontwrichting dreigt van een geordend woon- en leefklimaat. Gelet op de verordenende bevoegdheid van de gemeenteraad

en de ingrijpende bevoegdheid, die dit artikel biedt, is het college gehouden alvorens een besluit te nemen, eerst de gemeenteraad te horen.

Dit artikel vormt het sluitstuk als “ultimum remedium”, indien op basis van andere instrumenten die de verordening kent, adequate maatregelen niet meer mogelijk zijn. Opschorting van delen van de verordening biedt de mogelijkheid om eventuele maatregelen te nemen, die tot de geconstateerde ontwrichting hebben geleid. Een dergelijk besluit kan voor het totale grondgebied van de gemeente gelden. In een ontspannen woningmarkt en met het oog op het te voeren volkshuisvestingsbeleid kan een dergelijk besluit worden genomen, maar ook indien in bepaalde buurten of wijken de leefbaarheid zodanig onder druk komt te staan, dat daarmee de leefbaarheid wordt aangetast en sprake is van dreigende verpaupering.

Reeds ingediende, maar nog niet vergunde aanvragen voor het opschortingsbesluit, worden conform de verordening afgehandeld.

Artikel 11 Bestuurlijke boete

De Bestuurlijke boete vindt zijn grondslag in titel 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht en is bij “Besluit van 25 juni 2009 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Vierde tranche Algemene wet bestuursrecht en de Aanpassingswet vierde tranche Awb” in de wet opgenomen.

In artikel 35 van de Huisvestingwet 2014 wordt de gemeente de mogelijkheid geboden om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van de artikelen 21 en 22 van de wet. Het bedrag van de bestuurlijke boete dient bij verordening door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Artikel 11 van de Huisvestingsverordening kent de mogelijkheid om een hogere boete op te leggen ingeval er sprake is van recidive. Indien binnen een termijn van 3 jaar “opnieuw dezelfde gedraging” plaatsvindt, wordt het boetebedrag verdubbeld.

Onder “opnieuw dezelfde gedraging” wordt het volgende verstaan:

1. De eerste overtreding moet zijn beëindigd, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit. Indien bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan, nadat er sprake is van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit als “opnieuw dezelfde gedraging”. Er is dan weer sprake van een nieuw feit.
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan bij een andere woonruimte, dan is er sprake van “opnieuw dezelfde gedraging”. De overtreder overtreedt tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.
3. Het moet uitdrukkelijk gaan om overtreding van hetzelfde artikel in de Huisvestingsverordening. Indien er sprake is van overtreding van een ander artikel is er geen sprake van “opnieuw dezelfde gedraging”.

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan drie personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking en splitsing van woonruimte is enkel bedrijfsmatig, indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.

Indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de boete op een lager niveau worden vastgesteld. (artikel 5:46, lid 3 Awb) Het gaat hier om de antihardheidsclausule. Zie ook Memorie van Toelichting op het “Besluit van 25 juni 2009 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Vierde tranche Algemene wet bestuursrecht en de Aanpassingswet vierde tranche Awb”, blz 143. In een concreet

geval, kan er sprake zijn van bijzondere omstandigheden, waardoor de sanctie onbillijk werkt. De overtreder zal in beginsel zelf een voldoende onderbouwd beroep moeten doen op artikel 5:46, lid 3 Awb.

Artikel 16 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening 2013 verliest zijn geldigheid op de dag, dat deze verordening in werking treedt. Dit is in overeenstemming met de Huisvestingswet 2014, waarin is bepaald, dat met ingang van 1 juli 2015, alle oude huisvestingsverordeningen vervallen.

Artikel 17 Overgangsbepaling

Vergunningen, die zijn verleend op grond van de Verordening recreatiewoningen 1976 en 1994 en de Huisvestingsverordening 2013 blijven in stand. Deze vergunningen zijn gebonden aan het pand. Zolang de panden niet permanent worden bewoond blijft de vergunning hierop rusten. Zodra een inschrijving plaatsvindt in het GBA voor een dergelijk pand, komt daarmee de vergunning van rechtswege te vervallen. Het aantal panden waarop nog een dergelijk vergunning rust en geen inschrijving in het GBA heeft plaatsgevonden, staat vermeld in bijlage B. In de loop van de tijd zullen deze vergunningen uiteindelijk verdwijnen, omdat uiteindelijk de woningen toch voor permanente bewoning weer worden aangewend.